QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 29 ta' Marzu, 2023.

Numru 14

Rikors numru 114/20/1 RGM

Roger De Gaetano, Johanna mart Alfred Pace, Edward De Gaetano, Cynthia armla minn Lawrence Zammit u b'digriet tat-8 ta' Frar, 2021, stante l-mewt ta' Cynthia Zammit fil-mori tal-kawża l-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Peter Zammit u Helen sive Pamela Rossignaud, Alfreda mart Olaf Gollcher, Carmel sive Lino Delia, Olivia armla minn Harold Bartoli ġja armla minn George Delia, Stephen Delia, Christian Delia

v.

Avukat Tal-Istat; u Matthew Micallef

Il-Qorti:

1. B'din is-sentenza l-Qorti ser tiddeċiedi l-appell tal-Avukat tal-Istat u l-appell inċidentali tar-rikorrenti mis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tat-30 ta' Novembru, 2021, li sabet li l-kirja protetta tal-fond 46, Triq in-Nutar Zarb, Ħ'Attard favur l-intimat Matthew Micallef sal-31 ta' Diċembru,

2019, tikser il-jedd fundamentali tar-rikorrenti mħares bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali. Għalhekk ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti kumpens ta' sitta u ħamsin elf u mitejn ewro (€56,200) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji.

2. L-appelli jikkonċernaw biss il-likwidazzjoni tal-kumpens. Min-naħa l-waħda l-Avukat tal-Istat jilmenta li l-Ewwel Qorti bdiet tgħodd il-kumpens '*minn meta l-konċessjoni emfitewtika ġiet fi tmiemha fit-30 ta' Novembru 1992 minkejja l-fatt li fost l-appellati kien hemm min wiret il-fond snin wara l-1992'.* Ir-rikorrenti min-naħa l-oħra jilmentaw illi l-kumpens likwidat hu baxx wisq u jippretendu li kellu jkun mhux inqas minn mitt elf, disa' mija u seba' u tmenin ewro u erba' u tletin ċenteżmu (€100,987.34) f'danni pekunarji u non-pekunarji.

<u>Preliminari</u>

3. Il-fond meritu tal-kawża kien oriġinarjament jappartjeni lil Alfred Delia, missier/nannu tar-rikorrenti[1]. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum ġew imfissra hekk mill-Ewwel Qorti:

> *"Permezz ta' konċessjoni sub-enfitewtika temporanja tal-14 ta' Novembru 1972, fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, Alfred Delia, missier ir-rikorrenti, ikkonċeda l-fond 11, illum 46, Triq in-Nutar Zarb, Ħ'Attard, lil Leslie Micallef għal 20 sena versu ċens annwu ta' sebgħin Lira Matlin (Lm70) għall-ewwel ħames snin u rimanenti perjodu versu ċens ta' ħamsa u sebgħin lira Maltin (Lm75). Il-konċessjoni ġiet fi tmiema fit-30 ta' Novembru 1992.*

[1] Dan ġie assenjat lilu b'att ta' diviżjoni tal-1 ta' Novembru, 1972, fol. 11 para (p)

Il-fond mertu tal-kawża ddevolva għand ulied Alfred Delia u ċioe r-rikorrenti Cyntiha Zammit, Rosemarie De Gaetano, Carmel sive Lino Delia, George Delia u Alfreda Gollcher. Rosemarie De Gaetano mietet fit-28 ta' Frar 2019 u l-wirt tagħha ddevolva fuq ulieda f'ishma ugwali u ċioe r-rikorrent Johanna Pace, Edward De Gaetano u Roger De Gaetano. George Delia miet fit-30 ta' Lulju 1998 u l-wirt tiegħu ddevolva in kwantu għal nofs indiviż fuq l-armla tiegħu r-rikorrenti Olivia (illum armla minn Harold Bartolo) u in kwantu nofs indiviż l-ieħor fuq ir-rikorrenti uliedu Stephen Delia u Christian Delia. Fil-mori tal-kawża ġiet nieqsa Cynthia Zammit u l-wirt tagħha ddevolva fuq uliedha Peter Zammit u Helen sive Pamela Rossignaud.

Meta għalaq iċ-ċens fit-30 ta' Novembru 1992, il-konċessjoni sub-enfitewtika temporanja ikkonvertiet għal kera bis-saħħa tal-Artikolu 12 (2) (a) tal-Kapitolu 158, Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar u għalhekk Leslie Micallef u martu baqgħu jirrisjedu fl-istess fond wara l-imsemmija data. Jessie Micallef issuċċediet fit-titolu wara l-mewt ta' żewġha Leslie Micallef u wara l-mewt tagħha fil-25 ta' Lulju 2015 it-titolu għadda fuq binha l-intimat Matthew Micallef li kien jgħix magħha fi żmien il-mewt tagħha.

Mill-atti jirriżulta li mal-għeluq tal-konċessjoni, il-kera rdoppjat għal mija u ħamsin Liri Maltin (Lm150) ekwivalenti għal tlett mija u disgħa u erbgħin Ewro u wieħed u erbgħin ċenteżmu (€349.41) fis-sena. Mill-1 ta' Diċembru 2007 il-kera reġgħet għoliet għal ħames mija u erbgħa u għoxrin Ewro u ħmistax-il ċenteżmu (€524.15), kien hemm żieda oħra fil-1 ta' Diċembru 2013 għal sitt mija u erba' Ewro u seba' ċenteżmi (€604.07), il-kirja reġgħet għoliet fl-1 ta' Diċembru 2016 għal sitt mija u sittax-il Ewro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€616.54) u bl-aħħar żieda kienet fl-1 ta' Diċembru 2019 fis-somma ta' sitt mija u tnejn u erbgħin Ewro u wieħed u sittin ċenteżmu (€642.61).”

4. Fl-1 ta' Lulju, 2020, ir-rikorrenti fetħu l-kawża u lmentaw li bl-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 huma ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom hekk meta ġiet imposta fuqhom relazzjoni ġuridika ġdida, kif ukoll għal raġuni ta' sproporzjon u dan minħabba li l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni kien wieħed baxx meta mqabbel mal-valur lokatizzju fis-suq għal perjodu bejn l-1 ta' Diċembru, 1992 u l-31 ta' Diċembru, 2019.

5. Talbu għalhekk lill-Qorti:

*“**I.** **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta’ l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta kif emendat bl-Att XXIII ta’ l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta’ rilokazzjoni indefinita lill-intimat Matthew Micallef u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond 11 illum 46, Triq in-Nutar Zarb, H’Attard, proprjetà tal-istess rikorrenti.*

***II.** **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà 11 illum 46, Triq in-Nutar Zarb, H’Attard bi vjolazzjoni ta’ l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, u l-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta’ Malta) u b’hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*

***III.** **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b’konsegwenza ta’ l-operazzjonijiet ta’l-Att XXIII ta’ l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta’ l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta’ in kwistjoni ai termini ta’ l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Ligi.*

***IV.** **Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi u ai termini tal-Ligi.*

***V.** **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

***Bl-ispejjez kollha, u bl-ingunzjoni ta’ l-intimati minn issa ghas-subizzjoni.**”*

6. Permezz ta’ risposta preżentata fl-4 ta’ Awwissu, 2020[2], l-Avukat tal-Istat wieġeb. Fir-rigward tal-kumpens qal:

“16. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta’ ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;”

7. L-intimat inkwilin Micallef wieġeb fil-5 ta’ Ottubru, 2020 u *inter alia* qal li m’huwiex leġittimu kontradittur u li l-inkwilinat tiegħu huwa suġġett

[2] Fol. 59 *et seq*

għal kawża oħra li r-rikorrenti ppreżentaw quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (105/2020CG)[3].

8. B'sentenza mogħtija fit-30 ta' Novembru, 2021 (minn hawn il-quddiem imsejjħa "*s-sentenza appellata*"), l-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

> ***"filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimat Micallef konformement ma' dak hawn fuq deċiż,***
>
> ***1. Tilqa' in parte l-ewwel talba tar-rikorrent u tiddikjara illi bl-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12 (2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 taw dritt ta' rilokazzjoni forzata fil-perijodu mertu tal-kawża odjerna li irrendew diffiċli ħafna u inċerta għall-aħħar il-possibilita' li fil-perijodu in kwistjoni is-sidien jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom fuq imsemmija;***
>
> ***2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, sal-31 ta' Diċembru 2019, ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u ċioe il-fond 46, Triq in-Nutar Zarb, Ħ'Attard bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);***
>
> ***3. Tiddikjara u tordna lill-intimat Micallef ma jibqax jistrieħ fuq il-protezzjoni offerta lilhu s'issa mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqa' jokkupa l-fond 46, Triq in-Nutar Zarb, Ħ'Attard;***
>
> ***4. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII tal-1979 meta ma ħoloqx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin;***
>
> ***5. Tilqa' ir-raba talba u tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' sitta u erbgħin elf u mitejn ewro (€46,200) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' għaxart elef Ewro (€10,000);***
>
> ***6. Tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' sitta u ħamsin elf u mitejn ewro (€56,200) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati.***

[3] Fol. 82 - 83

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat, salv l-ispejjeż tal-intimati Micallef li għandhom iħallsu l-ispejjeż tagħhom."

9. Safejn rilevanti għal dan l-appell, il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti għad-deċiżjoni dwar il-kumpens, kienu dawn:

"Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti kollha relevanti tal-kera, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq.

...

... skont il-linji gwida tal-QEDB kif applikati mill-Qorti Kostituzzjonali, sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

(a) b'30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;

(b) b'20% ġaladarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u

(c) bil-valur tal-kera pagabbli skont il-liġi matul dak il-perjodu (mhux il-kera aċċettata mis-sidien u dan għaliex fin-nuqqas ta' pagament kif imiss skont il-liġi, is-sidien għandhom ir-rimedji appożiti u n-nuqqas ta' teħid tal-istess rimedju jinpinġi fuq is-sidien).

Il-Qorti ħatret lil Perit M'Louise Caruana Galea sabiex tistabbilixxi l-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mit-30 ta' Novembru 1992 sal-1 ta' Lulju 2020. Nonostante li l-perizja kienet tkopri sal-1 ta' Lulju 2020, ir-rikorrenti qegħdin jillimitaw l-effett tal-kawża tagħhom sal-31 ta' Diċembru 2020. Għaldaqstant il-Qorti sejra tqis il-perijodu rilevanti sal-aħħar imsemmija data.

Għalkemm ir-rikorrenti wirtu f'dati differenti stante li uħud minnhom huma wild dirett ta' Alfred Delia u oħrajn huma neputijiet tal-imsemmi, u għalkemm f'deċiżjonijiet ta' din il-Qorti ġie meqjus li l-perijodu in konsiderazzjoni għall-finijiet tal-komputazzjoni tad-danni pekunjarji jibda għaddej minn meta r-rikorrent isir sid il-fond, il-Qorti ser tadotta il-konsiderazzjoni magħmula mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tas-26 ta' Mejju 2021 fl-ismijiet ***Carmel Sammut et vs Maria Stella Dimech et*** *(Rik Kost 161/2019) fis-sens illi:*

> *"17. Il-fatt li l-proprjeta` 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. Min-naħa l-oħra ommhom Margaret Sammut hi attriċi u tgawdi l-użufrutt ta' ġidu bit-testment li għamel fis-16 ta' Settembru 1976 fl-atti tan-nutar Anthony Gatt."*

Il-konċessjoni enfitewtika ġiet fi tmiema fit-30 ta' Novembru 1992 u din ukoll hija d-data li minnha l-Perit Legali ġiet mitluba tagħti l-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża.

Għalhekk il-Qorti sejra tikkalkula l-kumpens mill-imsemmija data skont il-linji gwida fuq imsemmija. Din il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi. Dan kollu jidher fit-tabella t'hawn taħt:

Sena	***Stima tal-perit annwali (€)***	***Kera mħallsa jew kellha titħallas (€)***	***Differenza (€)***
1992	*163.33*[4]	*29.12*[5]	*134.21*
1993	*1,960*	*349.41*	*1,610.59*
1994	*1,960*	*349.41*	*1,610.59*
1995	*1,960*	*349.41*	*1,610.59*
1996	*1,960*	*349.41*	*1,610.59*
1997	*3,000*	*349.41*	*2,650.59*
1998	*3,000*	*349.41*	*2,650.59*
1999	*3,000*	*349.41*	*2,650.59*
2000	*3,000*	*349.41*	*2,650.59*
2001	*3,000*	*349.41*	*2,650.59*
2002	*3,600*	*349.41*	*3,250.59*
2003	*3,600*	*349.41*	*3,250.59*
2004	*3,600*	*349.41*	*3,250.59*
2005	*3,600*	*349.41*	*3,250.59*
2006	*3,600*	*349.41*	*3,250.59*
2007	*4,200*	*524.15*	*3,675.85*
2008	*4,200*	*524.15*	*3,675.85*
2009	*4,200*	*524.15*	*3,675.85*
2010	*4,200*	*524.15*	*3,675.85*
2011	*4,200*	*524.15*	*3,915.85*
2012	*4,440*	*524.15*	*3,915.85*
2013	*4,440*	*604.70*	*3,835.30*
2014	*4,440*	*604.70*	*3,835.30*
2015	*4,440*	*604.70*	*3,835.30*
2016	*4,440*	*616.54*	*3,823.46*
2017	*6,750*	*616.54*	*6,133.46*
2018	*6,750*	*616.54*	*6,133.46*
2019	*6,750*	*642.61*	*6,107.39*
Total	*104,453*	*12,372.09*	*9,2321.24*

Skond ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku, il-valur lokatizzju globali għall-perijodu mill-1 ta' Diċembru 1992 sal-31 ta' Diċembru 2019

[4] €1,960 / 12 = €163.33 (għax-xahar ta' Diċembru).
[5] €349.41 / 12 = €29.12 (għax-xahar ta' Diċembru).

huwa ta' mija u erba' mitt elf ewro u erba' mija u tlieta u ħamsin ewro (€104,453) kif muri fit-tabella t'hawn fuq.

B'applikazzjoni tal-linja gwida surreferita, din is-somma għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €73,117.10. Minn din is-somma però jrid jonqsu wkoll 20% peress li r-rikorrenti ma taw l-ebda garanzija li l-fondi kienu ser ikunu mikrija matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk il-kumpens niżel għal €58,493.68 li minnha finalment trid tonqos is-somma ta' €12,392.09. Għaldaqstant il-kumpens għad-dannu pekunjarju hija fis-somma ta' 46,121.59, arrotondati għal sitta u erbgħin elf u mitejn ewro (€46,200).

Magħhom din il-Qorti sejra żżid is-somma non-pekunjarja fl-ammont ta' għaxart elf Ewro (€10,000)."

10. Fl-20 ta' Diċembru, 2021, l-Avukat tal-Istat appella dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens. Jilmenta li l-Ewwel Qorti bdiet tgħodd il-kumpens '*minn meta l-konċessjoni emfitewtika ġiet fi tmiemha fit-30 ta' Novembru 1992 minkejja l-fatt li fost l-appellati kien hemm min wiret il-fond snin wara l-1992'.* Jgħid għalhekk illi s-sentenza appellata:

> *"għandha tiġi emendata in parte, bl-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu invarjati filwaqt illi l-ispejjeż ta' dan l-appell iġorruhom l-appellati."*

11. Ir-rikorrenti wieġbu illi l-appell tal-Avukat tal-Istat huwa frivolu u vessatorju billi l-ġurisprudenza ta' din il-Qorti fuq il-punt minnu kontestat hija ċara u abbundanti.

12. Fl-udjenza tas-7 ta' Novembru, 2022, ir-rikorrenti għamlu referenza għas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-15 ta' April, 2021, fil-kawża fl-ismijiet Roger De Gaetano et v. Matthew Micallef et fejn ġie deċiż li mid-data tas-sentenza (i) għall-ewwel sentejn il-kera tiżdied bir-rata ta' 1% u għaldaqstant il-kera annwali togħla għal tliet elef, mitejn u ħamsin ewro (€3,250) fis-sena; (ii) għat-tielet u r-raba' sena ta' wara l-kera tiżdied bir-

rata ta' 1.3% u għaldaqstant il-kera annwali togħla għal erbat elef, mitejn u ħamsa u għoxrin ewro (€4,225) fis-sena u (iii) għall-ħames u s-sitt sena ta' wara, il-kera tiżdied bir-rata ta' 1.6% u għaldaqstant il-kera annwali togħla għal ħamest elef u mitejn ewro (€5,200) fis-sena. Ċedew għalhekk il-kawża fil-konfront tal-inkwilin iżda żammew ferm l-appell inċidentali kontra l-Avukat tal-Istat.

Konsiderazzjonijiet

L-Appell tal-Avukat tal-Istat

13. Skont l-Avukat tal-Istat, ir-rikorrenti huma biss intitolati għal kumpens kif ġej:

13.1. Peter Zammit u Helen sive Pamela Rossignaud b'sehem ta' 1/5 mis-17 ta' Settembru, 2020;

13.2. Roger De Gaetano, Johanna Pace u Edward De Gaetano b' sehem ta' 1/5 mill-14 ta' Jannar, 2020;

13.3. Carmel Delia u Alfreda Gollcher b'sehem ta' 2/5 mill-14 ta' Novembru, 1992;

13.4. Olivia Bartoli, Stephen Delia u Christian Delia b'sehem ta' 1/5 mit-30 ta' Lulju, 1998.

14. Skont in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat[6] dawk il-fatti kellhom iwasslu lill-Ewwel Qorti tillikwida kumpens pekunarju fis-somma ta' tlieta u erbgħin elf, tliet mija u disgħin ewro (€43,390), in kwantu għal tletin elf, ħames mija u tmienja u għoxrin ewro (€30,528) kumpens dovut lil Carmel Delia u Alfreda Gollcher bejniethom u kwantu għas-somma ta' tnax il-elf, tmien mija u tnejn u sittin ewro (€12,862) kumpens dovut lil Olivia Bartoli, Stephen Delia u Christian Delia bejniethom). B'dan illi, skont l-Avukat tal-Istat, minn dawk il-figuri ried jitnaqqas '*l-ammont ta' kera li ġie mħallas mil-inkwilini Falzon"* (sic!).

15. Il-kirja protetta bil-liġi (Kap.158) bdiet f'Novembru 1992[7] meta skadiet l-enfitewsi li Alfred Delia kien ta lil Leslie Micallef. Illum l-inkwilin hu ibnu, Matthew Micallef.

16. Għalkemm ma ġietx preżentata kopja tal-*causa mortis* ta' Alfred Delia, u lanqas ma jirriżulta meta miet il-wirt tiegħu għadda fuq il-ħames uliedu, ċjoè:

---

[6] Fol. 167

[7] Il-konċessjoni emfitewtika saret għal perjodu ta' għoxrin (20) sena dekorribbli mill-14 ta' Novembru 1972 iżda ċ-ċens relattiv, fis-somma ta' Lm75, beda jiddekorri mill-1 ta' Diċembru 1972. *Vide* fol. 45 *et seq*

16.1. ir-rikorrenti Cynthia Zammit li mietet fil-mori tal-kawża (17 ta' Settembru, 2020) saret it-trafużjoni tal-ġudizzju f'isem uliedha Peter Zammit u Helen sive Pamela Rossignaud;[8]

16.2. l-armla Rose Marie De Gaetano li mietet fit-28 ta' Frar, 2019, li nnominat bħala eredi universali tagħha lit-tliet uliedha, ir-rikorrenti Johanna Pace, Edward De Gaetano u Roger De Gaetano f'ishma ugwali bejniethom[9];

16.3. ir-rikorrent Carmel sive Lino Delia;

16.4. George Delia li miet intestat fit-30 ta' Lulju, 1998 u l-wirt tiegħu għadda in kwantu għal nofs indiviż fuq ir-rikorrenti martu Olivia Ilum armla minn Harold Bartoli, u n-nofs l-ieħor fuq ir-rikorrenti uliedu Stephen Delia u Christian Delia fi kwoti ndaqs bejniethom;

16.5. ir-rikorrenti Alfreda mart Olaf Gollcher.

17. Din il-Qorti kemm-il darba tenniet illi għall-għanijiet tal-kalkolu tal-kumpens pekunjarju (iżda mhux ukoll tad-danni morali), ladarba l-ksur beda jseħħ meta l-fond kien għadu f'idejn l-awtur tar-rikorrenti, id-*dies a quo* għandu jkun minn dakinhar. Dan għaliex bħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas

[8] Fol. 97 *et seq*
[9] Fol. 42 *et seq*, 67 *et seq*.

milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dak it-telf. Is-suċċessuri jirtu allura, mhux tant id-dritt fondamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali.[10]

18. L-Ewwel Qorti għamlet referenza għal sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Mejju, 2021, fl-ismijiet Carmel Sammut et v. Maria Stella Dimech et (Rik. Kost. 161/2019),[11] u segwiet il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti. B'hekk korrettement ikkalkolat il-kumpens pekunarju dovut lir-rikorrenti mit-30 ta' Novembru, 1992.

19. Għalhekk l-appell tal-Avukat tal-Istat hu fieragħ, u dan ser jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

L-Appell Inċidentali tar-Rikorrenti

20. Permezz tal-appell inċidentali r-rikorrenti min-naħa l-oħra jilmentaw illi l-likwidazzjoni tal-kumpens li għamlet l-Ewwel Qorti hi żbaljata. Jippretendu li l-Ewwel Qorti kellha tillikwida kumpens ta' €100,987.34 (€90.987.34 danni pekunarji u €10,000 danni non-pekunarji).

[10] Ara fost oħrajn is-sentenzi fl-ismijiet: Carmel Sammut et v. Maria Stella Dimech et mogħtija minn din il-Qorti fis-26 ta' Mejju, 2021; Guido Paul Pace et v. Grace Micallef et mogħtija minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru, 2022; Rosa Maria Buttigieg v. Avukat tal-Istat et mogħtija minn din il-Qorti fil- 25 ta' Jannar, 2023; Godwin Montanaro et v. Avukat Ġenerali et mogħtija minn din il-Qorti fil- 25 ta' Jannar, 2023
[11] *Vide* paġna 36 – 37 tas-sentenza appellata

21. Bħala danni pekunjarji r-rikorrenti qalu li skont l-istima tal-perit tekniku għal dak li hu valur lokatizju fis-suq ħieles, id-dħul hu €180,674 mill-1992 sal-2019. Minnhom imbgħad naqqsu kera ta' €8,088. Għalhekk ikkalkolaw li għamlu telf ta' €172,586. Applikat tnaqqis ta' 52.72%, li huma siltu bħala medja ta' tnaqqis li sar f' kawżi oħra, waslu għall-bilanċ ta' €90,987.34.

22. Il-Qorti tal-ewwel grad sabet ksur għall-perjodu bejn l-1 ta' Diċembru, 1992 u l-31 ta' Diċembru, 2019. Skont il-perit tekniku[12], matul dak il-perjodu l-fond kellu dan il-valur lokatizju:

Sena	***Stima tal-kera annwali fis-suq ħieles (€)***
1992 - 1996	*1,960*
1997 - 2001	*3,000*
2002 - 2006	*3,600*
2007 - 2011	*4,200*
2012 - 2016	*4,440*
2017 - 2019	*6,750*

23. Billi għas-sena 1992 jrid jiġi biss ikkalkolat ix-xahar ta' Diċembru, sal-aħħar tas-sena 2019 it-total tal-kera annwali fis-suq ħieles ikkalkolat abbażi ta' dawn il-figuri jammonta għal mija u erbat elef, erba' mija u tlieta u ħamsin ewro (€104,453).

[12] Fol. 125 *et seq*

24. Il-kriterji ta' Cauchi[13] jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' tlieta u sebgħin elf, mija u sbatax-il ewro (€73,117). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[14] jħalli bilanċ ta' tmienja u ħamsin elf, erba' mija u erbgħa u disgħin ewro (€58,494).

25. Trid titnaqqas ukoll il-kera dovuta skont il-liġi[15] f'dak il-perjodu. Skont l-ammonti dikjarati mir-rikorrenti nfushom, din tammonta għal tnax-il elf tliet mija u tnejn u sebgħin ewro (€12,372). Imnaqqas dan l-ammont mill-bilanċ surriferit, iħalli bilanċ aħħari ta' sitta u erbgħin elf, mija u erbgħa u għoxrin ewro (**€46,124**).

26. Somma li hija allura ftit anqas minn dik likwidata mill-Ewwel Qorti bħala danni pekunarji sitta u erbgħin elf u mitejn ewro (€46,200).

27. In kwantu għad-danni non-pekunarji, ir-rikorrenti qablu mas-somma ta' għaxart elef ewro (€10,000) likwidata mill-Ewwel Qorti.

---

[13] Cauchi *v.* Malta (rik. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu, 2021.

[14] *"104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%".*

[15] *"105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time".*

28. Ir-rikorrenti jargumentaw ukoll li l-ispejjeż kollha ta' din il-proċedura għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat. Argument fieragħ ladarba ma weħlux spejjeż.

29. Għalhekk l-appell inċidentali tar-rikorrenti hu miċħud. Billi l-kriterji għall-kalkolu tal-kumpens huma issa magħrufa, l-appell inċidentali hu wkoll fieragħ u ser jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż. Dan meta tikkunsidra li ma sarux xi argumenti li jistgħu jikkonvinċu lil din il-Qorti li għandha tibdel il-pożizzjoni li ilha żmien li ħadet.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell tal-Avukat tal-Istat kif ukoll l-appell inċidentali tar-rikorrenti u tikkkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjeż tal-appell tal-Avukat tal-Istat jitħallsu minnu għal darbtejn filwaqt illi l-ispejjeż tal-appell inċidentali jitħallsu wkoll mir-rikorrenti għal darbtejn.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da