QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju, 2023.

Numru 20

Rikors numru 466/21/1 MH

Roberta Calleja u Rachelle Buttigieg

v.

Avukat tal-Istat

Francis u Edith konjugi Ebejer

Il-Qorti:

1. Din is-sentenza hi deċiżjoni dwar l-appell tar-rikorrenti u appell inċidentali tal-intimat Avukat tal-Istat minn sentenza li l-Qorti Ċivili, Prim'Awla tat fit-12 ta' Diċembru, 2022 u fiha ġie ddikjarat illi il-kirja tal-fond 248, *Fleur-de-Lys Road,* Birkirkara favur l-intimati Ebejer, kif protetta bil-Kap. 69 qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, hija leżiva għad-

dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u b'hekk ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallashom kumpens ta' tmienja u ħamsin elf, seba' mija u tlieta u għoxrin ewro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€58,723.94) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji.

2. Il-kwistjoni titratta dwar il-kalkolu tal-kumpens. Filwaqt li r-rikorrenti jippretendu li l-Ewwel Qorti kellha tillikwida kumpens ta' iktar minn sebgħin elf ewro (€70,000), l-Avukat tal-Istat jikkontendi li l-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti huwa eċċessiv u: (i) li r-rikorrenti huma ntitolati biss għal nofs il-kera u għalhekk biss għan-nofs l-eventwali danni, u (ii) li l-Ewwel Qorti f'kull każ għamlet żball ta' kalkolu għaliex għas-sena 2021 ibbażat ruħha fuq l-istima tal-kera fis-suq ħieles għal sena sħiħa minflok ma kkalkolat *pro rata* sax-xahar ta' Mejju meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

<u>Preliminari</u>

3. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum ġew imfissra hekk fir-rikors promutur:

> *"1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 248, Fleur-de-Lys Road, Birkirkara li huma wirtu minghand missierhom Gaston Buttigieg li miet nhar 2 ta' Settembru 1990 u li l-wirt tieghu gie debitament denunzajt lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja nru. 2792/1991, "Dokument A" hawn anness.*

2. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-"Dokument B" hawn anness.

3. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati konjugi Ebejer mill-1976 bil-kera miżera ta' Lm40.00c fis-sena, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, ossia l-mejjet missierhom, u llum skond il-Ligi ghandu jkollu kera ta' €209.64c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja."

4. Fir-rikors promotur preżentat fit-12 ta' Lulju, 2021, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

"(I) Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Francis (K.I. 0913550M) u Edith (K.I. 0528151M) konjugi Ebejer ghall-fond 248, Fleur-de-Lys Road, Birkirkara, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

(II) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

(III) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

(IV) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

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

5. Permezz ta' risposta preżentata fit-2 ta' Novembru, 2021[1], l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb li r-rikorrenti jridu jressqu prova kemm tat-titolu tagħhom u kif ukoll tal-allegat ftehim tal-kirja. Dwar il-kumpens wieġeb:

> *"12. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għandu jigi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:*
>
> *a. Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku, u cioè li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn homelessness;*
>
> *b. Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;*
>
> *c. Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;*
>
> *d. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kirjiet mill-inkwilini.*
>
> *13. Illi di più, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrenti setgħu jeżawrixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini.*
>
> *14. Illi in linea mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni il-fatt li r-rikorrenti għamlu snin sħaħ mingħajr ma fittxew rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassewx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom.*
>
> *15. Illi di più, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat biss għall-perjodu li huma kienu proprjetarji tal-fond in kwistjoni, għall-ishma rispettivi tagħhom fil-proprjetà in kwistjoni, u sa mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju 2021. Di più, m'għandhomx ikunu entitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom."*

6. L-inkwilini konjuġi Ebejer sostanzjalment wieġbu illi m'humiex leġittimi kontradittur i, li r-rikorrenti għandhom rimedju tant li ntavolaw ukoll

[1] Fol. 39 *et seq*

proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (Rik. Nru. 313/2021) u li huma dejjem mxew skont il-liġi.

7. L-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

> *" 1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tilqa' safejn kompatibbli ma' dak deċiż fis-sentenza l-eċċċezzjonijiet numru disgħa u għaxra u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;*
>
> *2. Tilqa' safejn kompatibbli ma' dak deċiż fis-sentenza l-eċċezzjonijiet numru ħamsa u sitta, tmienja u disgħa tal-intimati konjuġi Ebejer u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet;*
>
> *3. Tilqa l-ewwel żewġ talbiet;*
>
> *4. Tilqa l-bqija tat-talbiet billi tillikwida l-kumpens globali ta' tmienja u ħamsin elf seba' mija u tlieta u għoxrin Ewro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€58,723.94) in kwantu għal ħamsa u ħamsin elf seba' mija u tlieta u għoxrin Ewro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€55,723.94)bħala danni pekunarji u in kwantu għal tlett elef Ewro (€3,000) bħala danni non-pekunarji u tordna lill-istess Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrenti;*
>
> *5. Bl-ispejjeż ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat flimkien mal-imgħaxijiet legali mill-lum sad-data tal-pagament effettiv."*

8. Safejn rilevanti għal dan l-appell, il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> *"... fil-każ odjern jirriżulta li r-rikorrenti ġabu il-prova meħtieġa dwar il-provenjenza tat-titolu fuq il-fond in kwistjoni li ġie għandhom mill-wirt ta' missierhom mhux biss permezz ta' xhieda ġuramentata ta' Rachelle Buttigieg imma wkoll permezz tad-dikjarazzjoni causa mortis relattiva esibita in atti .*
>
> *Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrenti.*
>
> *Dwar il-prova tal-ftehim tal-kirja u li hija soġġetta għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, għalkemm il-ftehim formali tal-kirja mhuwhiex esibit in atti, huwa paċifiku bejn il-partijiet, anke mix-xhieda u l-evidenza*

mressqa li dan il-ftehim huwa fis-seħħ u li bis-saħħa tiegħu saru ħlasijiet għall-kirja. Ma ġiex kontestat li l-fond ilu mikri lill-familja tal-intimata Edith Ebejer sa mill-1976.

...

... għall-fini tal-kawża odjerna, il-kumpens li ser jingħata lir-rikorrenti ser ikopri l-perjodu mill-1987 (meta ġiet integrata l-Konvenzjoni fil-liġijiet nostrali) sal-introduzzjoni tal-artikolu 4A tal-Kap 69 bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021.

...

Fil-każ odjern, jirriżulta skont ir-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti Michael Lanfranco li t-total tal-kera li r-rikorrenti setgħu jirċievu skont is-suq ħieles mill-1987 sal-2021 huwa dan –

Mill-1987 sal-1991 - €792 x 5 = €3,960

Mill-1992 sal-1996 - €1,299 x 5 = €6,495

Mill-1997 sal-2001 - €2,320 x 5 = €11,600

Mill-2002 sal-2006 - €3,104 x 5 = €15,520

Mill-2007 sal-2011 - €5,590 x 5 = €27,950

Mill-2012 sal- 2016 - €5,051 x 5 = €25,255

Mill- 2017 sal-2020 - €7,343 x 4 = €29,372

Sena 2021 - €9,600

Total: €129,752

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta’ 35% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta’ €45,413.20. Mela s-somma issa hija ta’ €84,338.80. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta’ €84,338.80 hija €16,867.76. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €67,471.04.

Din il-Qorti tqis ukoll li għandu jitnaqqas persentaġġ ulterjuri ta’ 10% (€6,747.10) li jkopri l-maintenance/tiswijiet li inevitabilment huwa meqjus li saru fil-fond mill-inkwilini matul is-snin bejn l-1987 u l-2021. Għalhekk is-somma issa hija ta’ €60,723.94. A skans ta’ kull ekwivoku, l-Qorti hija konsapevoli tal-fatt li l-kawża odjerna hija waħda li qed tfittex rimedji għal ksur ta' drittijiet fundamentali u mhux kawża

ordinarja għal danni ċivili. Inoltre, huwa fatt ukoll li, fi tmiem il-kirja, l-inkwilin għandu d-dritt li, fil-parametri li tikkonċedi l-liġi ordinarja, jitlob mingħand is-sid ħlas għall-benefikati li jkun għamel fil-fond mikri. Madankollu, l-Qorti ma tistax tinjora l-fatt li f'każijiet bħal dawk odjerni, il-komputazzjoni tal-kumpens pekunarju tieħu bħala bażi t-total tal-valur tal-kera annwali tal-fond in kwistjoni fis-suq miftuħ. Dan il-valur inevitabilment ikun ġie kalkulat fuq il-potenzjal ħolistiku tal-fond fis-suq ħieles, inklużi għalhekk il-benefikati li jkunu saru fil-fond mill-inkwilin matul is-snin. Hija għaldaqstant il-fehma ta' din il-Qorti li, ghal fini ta' kumpens pekunarju f'kawża kostituzzjonali, s-sid m'għandux jinghata vantaġġ marbut mal-valur aġġunt fuq il-proprjeta' li jkun ġie gwadanjat a skapitu ta' terzi li jkunu ħallsu għall-ispejjeż tal-benefikati msemmija. Huwa għalhekk li l-Qorti waslet għall-konkluzjoni li jitnaqqas 10% mill-ammont ta' danni perkunarji pagabbli lir-rikorrenti.

Minn din is-somma ta' €60,723.94 għandha titnaqqas dik li r-rikorrenti rċevew bħala ħlas ta' kera matul is-snin imsemmija. Ħadd mill-partijiet ma pproduċa riċevuti tal-ħlas tal-kera. Mix-xhieda tal-partijiet il-Qorti sejra tqis li tħallset is-somma ta' circa €5,000 f'kera mill-inkwilini matul il-perjodu msemmi, liema somma sejra għalhekk titnaqqas mill-ammont ta' €60,723.94.

Meta jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera mħallsa mill-inkwilin Buttigieg għall-perjodu bejn l-1987 u l-2021, jirriżulta li s-somma li għandhom jitħallsu r-rikorrenti bħala danni pekunarji hija €55,723.94

Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €3,000 bħala kumpens non-pekunarju.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż tal-kawża."

9. Permezz tar-rikors tal-appell in disamina, ippreżentat fil-21 ta' Diċembru, 2022, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti:

"tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-12 ta' Diċembru 2022 billi tikkonfermaha in kwantu ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-appellat Avukat tal-Istat u tal-appellati Ebejer, u tikkonfermaha wkoll fejn laqgħat l-ewwel talba u t-tieni talba u tirriformaha fejn laqgħat il-bqija tat-talbiet biex b' hekk tillikwida id-danni pekunarji fis-somma ta' €60,270.32 u dan bħala dannu pekunarju u jrid jiżdied ma dan €10,000 bħala dannu non-pekunarju kumplessivament għal €70,270.32 oltre l-imgħax legali mid-data tal-ewwel sentenza.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat appellat Avukat tal-Istat."

10. L-Avukat tal-Istat, filwaqt illi wieġeb illi l-appell tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż, ippreżenta appell inċidentali li permezz tiegħu talab lil din il-Qorti:

> *"1. Tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata fejn l-Ewwel Onorabbli Qorti astjeniet milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-esponent u tilqa' limitatament l-istess eċċezzjoni fil-parametri ta' dak spjegat fl-ewwel aggravju f' dan l-appell; u*
>
> *2. Fi kwalunkwe każ, tirriforma s-sentenza appellata in kwantu tirriduċi d-danni pekunarji likwidati u dovuti lill-appellati Calleja u Buttigieg fil-parametri spjegati fl-aggravji ta' dan l-appell.*
>
> *Bl-ispejjeż."*

11. Ir-rikorrenti wieġbu illi l-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat huwa bla bażi u għandu jiġi miċħud bid-*doppie spese* filwaqt li l-intimati konjuġi Ebejer wieġbu illi huma dejjem imxew skont il-liġi u m'għandhomx ibatu spejjeż.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

12. L-aggravju tar-rikorrenti huwa:

12.1. illi l-Qorti tal-ewwel grad ma żammitx mal-insenjamenti tal-QEDB fil-kawża <u>Cauchi v. Malta</u> għaliex: (i) naqset 35% minflok 30% għall-għan soċjali; u (ii) naqset ukoll 10% ulterjuri biex tkopri l-*maintenance* li saret mill-intimati Ebejer meta tali xogħlijiet, fin-natura tagħhom, jinkombu fuq l-inkwilini mhux is-sidien;

12.2. Ir-rikorrenti jippretendu ukoll danni non-pekunarji fis-somma ta' €10,000;

13. Min-naħa tiegħu l-Avukat tal-Istat jilmenta li:

13.1. L-Ewwel Qorti njorat għal kollox l-osservazzjonijiet tiegħu dwar min kien legalment intitolat jirċievi l-kera. Jikkontendi li meta miet missier ir-rikorrenti, Gaston Buttigieg, martu Rosa Muscat (omm ir-rikorrenti) kienet legalment intitolata għall-użufrutt tan-nofs tal-beni kollha tiegħu, inkluż allura nofs il-kirja perċepibbli mill-fond odjern. Madanakollu mill-atti ma jirriżultax jekk omm ir-rikorrenti għadhiex ħajja jew mejta u, f'każ li għadha ħajja jekk rrinunzjatx għal nofs l-użufrutt tal-kera li wirtet mingħand żewġha, jew, f'każ li llum hija mejta, lil min ħalliet bħala eredi tagħha. Jgħid li għalhekk, ir-rikorrenti jistgħu biss jiġbru d-danni relattivi għal nofs il-kirja u mhux ukoll dawk relattivi għal sehem ommhom Rosa Muscat; u

13.2. Illi d-danni ġew komputati ħażin kemm minħabba l-motivazzjoni surriferita u kif ukoll għaliex għas-sena 2021, l-Ewwel Qorti kkalkolat l-istima tal-kera fis-suq ħieles għal sena sħiħa minflok ma kkalkolat *pro rata* sal-aħħar ta' Mejju, meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

14. Il-Qorti sejra tibda billi tindirizza l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat dwar l-allegat nuqqas ta' jedd tar-rikorrenti għall-kumpens sħiħ minħabba li nofs il-kera hi ta' ommhom Rosa. Kwistjoni li dwarha l-Avukat tal-Istat għamel l-argumenti fin-nota ta' sottomissjonijiet[2] li fis-sentenza appellata ma jingħad xejn dwarhom.

15. Il-provi f'din il-kawża huma skarsi u jikkonsistu biss f'affidavit tar-rikorrenti Rachelle Buttigieg, ir-relazzjoni tal-perit tekniku dwar il-valur lokatizju tal-fond *de quo* mill-1987 sal-2021, u affidavit tal-inkwilini Ebejer. Il-Qorti qiegħda tinnota li f'diversi minn dawn il-kawżi sidien il-kera qegħdin iressqu dawn il-kawżi bħala *fast track*, u mhux l-ewwel darba qiegħda tinnota nuqqas ta' provi minħabba l-għaġla żejda. Il-każ in eżami hu wieħed minnhom.

16. Ir-rikorrenti Rachelle Buttigieg[3] xehdet li hija u oħtha r-rikorrenti l-oħra wirtu l-proprjetà in kwistjoni mingħand missierhom Gaston Buttigieg li miet fit-2 ta' Settembru, 1990. F'dan ir-rigward ippreżentat għadd ta' denunzji tat-taxxa a tenur tal-Att tal-1973 dwar it-Taxxa tal-Mewt u tad-Donazzjoni[4] li minnhom jirriżulta li l-imsemmi Gaston Buttigieg miet intestat. Il-benefiċjari tiegħu, indikati fl-istess formoli, kienu martu, ċertu Rosa Muscat li hi wkoll omm ir-rikorrenti, u r-rikorrenti nfushom. Jirriżulta

[2] Fol. 109
[3] Fol. 6 *et seq*
[4] Fol. 8 *et seq.*

ukoll li Gaston Buttigieg u Rosa Muscat iżżewġu fil-25 ta' April, 1965 u li l-fond in kwistjoni kien proprjetà parafernali tar-raġel[5].

17. L-Avukat tal-Istat ma għamel l-ebda kontroeżami.

18. Fit-2 ta' Settembru, 1990 (data tal-mewt ta' Gaston Buttigieg) il-Kodiċi Ċivili kien *inter alia* jipprovdi s-segwenti f'każ ta' suċċessjoni *ab intestato*:

> *"808. (1) It-tfal jew id-dixxendenti tagħhom, bniet u subien xorta waħda, għad li jkunu mwielda biċċa minn żwieġ u oħrajn minn ieħor, jirtu lil missierhom u lil ommhom jew lil kull axxendent ieħor."*
>
> *"825. Meta l-parti li tmut tħalli tfal jew dixxendenti minn dawk imsemmijin fl-artikolu 631, il-parti li tibqa' ħajja jkollha biss il-jeddijiet mogħtija taħt id-disposizzjonijiet ta' l-imsemmija artikolu u ta' l-artikolu 632, 633A, 634 u 635, u d-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 637 għandhom ukoll japplikaw."*
>
> *"631. (1) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 633A, min mir-ragel u l-mara jibqa' ħaj l-aħħar, għandu jedd għall-użufrutt tan-nofs tal-beni tal-mejjet, jekk dan iħalli tfal jew dixxendenti oħra leġittimi jew leġittimati bi żwieġ li jsir wara, jew tfal adottivi jew dixxendenti tagħhom."*

19. Mhux kontestat illi r-rikorrenti huma l-werrieta ta' missierhom. Madanakollu, skont l-Avukat tal-Istat, ir-rikorrenti huma effettivament intitolati biss għan-nofs il-kirja u konsegwentement għal nofs il-kumpens għal-leżjoni ravviżata mill-Ewwel Qorti.

---

[5] Fol. 16 partita 59

20. Għalkemm l-Avukat tal-Istat sostanzjalment għandu raġun jassumi tali pożizzjoni, jonqos jiddistingwi bejn il-perjodu qabel id-data tal-mewt ta' missier ir-rikorrenti u l-perjodu ta' wara.

21. Għal dak li jirrigwarda l-perjodu qabel it-2 ta' Settembru, 1990, għalkemm il-fond in kwistjoni kien proprjetà parafernali tal-imsemmi Gaston Buttigieg, il-kera kienet tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti (preżunta bil-liġi) eżistenti bejnu u martu Rosa Muscat u dan sa mill-25 ta' April, 1965 (data taż-żwieġ).

22. Ir-rikorrenti pproponew il-kawża tal-lum bħala eredi ta' missierhom. Ġialadarba ma saritx prova li Rosa Muscat hi mejta, il-preżunzjoni hi li għadha ħajja. Għalhekk, bejn l-1987 u t-2 ta' Settembru 1990, ir-rikorrenti huma biss intitolati għall-kumpens relattiv għal $^{1}/_{4}$ il-kera li kienet spettanti lil missierhom minn sehmu mill-komunjoni tal-akkwisti għaliex martu għandha l-użufrutt fuq il-1/4 l-ieħor. Fir-rigward tan-nofs l-ieħor, kien jispetta lil Rosa Muscat peress li t-telf ta' qligħ kien f'perjodu meta hu preżunt li kienet fis-seħħ il-komunjoni tal-akkwisti.

23. Għall-ewwel darba fit-tweġiba għall-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat, ir-rikorrenti jikkontendu li ommhom kellha biss dritt għal-*legittima porzio* li qalu li ma talbitx. Għalhekk isostnu li tilfet dak il-jedd wara li

għaddew 10 snin. Apparti li din m'hijiex kawża ċivili, Rosa Muscat m'hijiex parti f'din il-kawża.

24. M'hemm l-ebda prova li Rosa Muscat irrinunzjat għall-jedd ta' użufrutt fuq nofs il-patrimonju ta' żewġha. Mhux allegat u lanqas ippruvat li mal-mewt ta' Gaston Buttigieg omm ir-rikorrenti rrinunzjat għad-dritt għall-użufrutt ta' nofs tal-beni ta' żewġha.

25. Għalhekk fir-rigward tal-perjodu 1987 u t-2 ta' Settembru, 1990, ir-rikorrenti għandhom jedd biss għal ¼ tal-kumpens pekunjarju.

26. It-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat u l-appell tar-rikorrenti sejrin issa jiġu trattati f'daqqa.

27. Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku inkarigat mill-Qorti[6], il-valur tal-fond inkwistjoni f'Lulju tal-2021 kien ta' €300,000. A bażi ta' dik l-istima ta l-opinjoni li l-kera fis-suq ħieles kienet tkun madwar €792 fl-1987, €1,299 fl-1992, €2,320 fl-1997, €3,104 fl-2002, €5,590 fl-2007, €5,051 fl-2012, €7,343 fl-2017 u €9,600 fl-2021.

28. Il-Qorti tal-ewwel grad ibbażat il-kalkoli tagħha fuq il-valuri annwali sħaħ bejn l-1987 sal-2021.

[6] Fol. 63

29. Għalkemm dan ma jagħmilx wisq differenza *ai fini* tal-kumpens, il-Qorti tippreċiża illi skont Artikolu 7 tal-Kap. 319, l-ebda ksur tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jsir qabel it-30 ta' April, 1987, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4. Għas-sena 1987 il-kera kellha għalhekk tinħadem *pro rata* għal 8 xhur biss.

30. Id-data tat-tmiem tal-leżjoni hija mbagħad il-mertu tat-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat. Dan m'għandux ikun punt ta' kontestazzjoni billi t-talba tar-rikorrenti kienet ċirkoskritta proprju sal-31 ta' Mejju, 2021 (premessa 17 a fol. 4) wara liema data r-rikorrenti talbu żieda fil-kera a tenur tal-Att XXIV tal-2021. Għas-sena 2021 il-kera kellha għalhekk tinħadem *pro rata* għal 5 xhur biss.

31. Għall-perjodu mertu tal-lanjanza, il-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri tammonta għalhekk għal:

Għas-sena1987	€792 8/12 * 8	=	€528
Mill-1988 sal-1991	€792 x 4	=	€3,168
Mill-1992 sal-1996	€1,299 x 5	=	€6,495
Mill-1997 sal-2001	€2,320 x 5	=	€11,600
Mill-2002 sal-2006	€3,104 x 5	=	€15,520
Mill-2007 sal-2011	€5,590 x 5	=	€27,950
Mill-2012 sal- 2016	€5,051 x 5	=	€25,255
Mill-2017 sal-2020	€7,343 x 4	=	€29,372
Sena 2021	€9,600 / 12 * 5	=	€4,000
Total			**€123,888**

32. Meħud in konsiderazzjoni wkoll dak li ngħad hawn fuq, mill-1987 sal-1 ta' Settembru, 1990, ir-rikorrenti għandhom jedd biss għal ¼. Għalhekk il-kalkoli tal-kumpens għandhom isiru fuq is-somma ta' €2,640. Kwart ta' dik is-somma hi €660. Għall-kumplament tal-perjodu għandhom jedd għal nofs is-somma ta' €121,248 li hu €60,624. B'hekk it-total hu €61,284.[7]

33. Hu minnu li l-Ewwel Qorti naqset 35% għall-għan soċjali. Però għall-finijiet ta' uniformità meħud in konsiderazzjoni l-kwantità kbira ta' kawżi ta' din ix-xorta u fin-nuqqas ta' spjegazzjoni li tiġġustifika li t-tnaqqis għandu jkun ta' 35%, il-Qorti tqis li dan l-ilment tar-rikorrenti hu ġustifikat. Għalhekk bażat fuq il-kriterji ta' Cauchi[8] li naqset 30% minħabba l-għan soċjali u mbagħad 20%, jibqa' bilanċ ta' €34,319.

34. Għalkemm l-intimati nkwilini xehdu li dejjem żammew il-fond fi stat tajjeb[9], mill-atti ma jirriżultax li daħlu f'xi spejjeż straordinarji li jistgħu jagħtu lok għal tnaqqis ulterjuri fil-kumpens. Għalhekk, dik il-parti tal-aggravju tar-rikorrenti referibbli għal dik il-parti tas-sentenza appellata fejn sar tnaqqis ulterjuri ta' għaxra fil-mija (10%) minħabba *maintenance* / tiswijiet li saru mill-inkwilini, sejra tintlaqa' ukoll.

---

[7] €660 + €60,624.

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

[9] Fol. 82, 83

35. Bil-kriterju ta' <u>Cauchi</u>[10] trid titnaqqas issa l-kera li effettivament tħallset.

36. Dwar dan jirriżulta biss li l-kera oriġinarjament pagabbli kienet ta' €93 (Lm40) fis-sena u meta ġew intavolati l-proċeduri odjerni l-kera kienet telgħat għal €209.64[11]. Il-Qorti tikkalkula għalhekk illi mill-bidu ta' Mejju 1987 sa l-aħħar ta' Mejju 2021 l-intimati Ebejer ħallsu madwar erbat elef u erba' mitt ewro (€4,400) f'kera. Bażat fuq ir-raġunament li għamlet iktar 'il fuq il-Qorti ser tnaqqas is-somma ta' elfejn u ħames mitt ewro (€2,500).

37. Għaldaqstant, il-kumpens pekunjarju qiegħed jiġi likwidat fl-ammont ta' wieħed u tletin elf tmien mija u dsatax-il ewro (€31,819). Somma ferm anqas minn dik likwidata mill-Ewwel Qorti u li jippretendu r-rikorrenti fl-appell.

38. Għal dak li jirrigwarda l-kumpens non-pekunarju, is-somma pretiża mill-appellanti ta' għaxart elef ewro (€10,000) hi eċċessiva. Il-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Dan apparti l-konsiderazzjonijiet li saru dwar l-użufrutt favur omm ir-rikorrenti. Il-kumpens non-pekunarju akkordat mill-Ewwel Qorti, fis-somma ta' tliet elef ewro(€3,000) hu biżżejjed.

---

[10] *"105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation"*

[11] Fol. 6, 82

39. Għalhekk il-kumpens totali dovut lir-rikorrenti hu erbgħa u tletin elf tmien mija u dsatax-il ewro (€34,819).

Għal dawn il-motivi tiddeċiedi l-appell tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat billi tvarja s-sentenza appellata tat-12 ta' Diċembru, 2022, fis-sens li tnaqqas il-kumpens stabbilit mill-Ewwel Qorti għas-somma ta' erbgħa u tletin elf, tmien mija u dsatax-il ewro (€34,819) minflok tmienja u ħamsin elf, seba' mija u tlieta u għoxrin ewro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€58,723.94), ammont li għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat. Tikkonferma l-kumplament tas-sentenza appellata.

Spejjeż tal-appell jinqasmu in kwantu għal kwart (¼) a karigu tal-Avukat tal-Istat u tliet kwarti (¾) a karigu tar-rikorrenti ġialadarba l-għan wara l-appell tagħhom kien li jirċievu kumpens ferm ikbar minn dak li llikwidat l-Ewwel Qorti. Spejjeż tal-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat huma a karigu tar-rikorrenti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da