QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Ottubru, 2023.

Numru 33

Rikors numru 274/22/1 TA

Monica Magro u Carmen Haulten

v.

Louis Cutajar, Carmen Cutajar u l-Avukat tal-Istat

1. B'din is-sentenza l-Qorti ser tiddeċiedi l-appell tar-rikorrenti u appell inċidentali tal-intimat Avukat tal-Istat minn sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili it-22 ta' Marzu 2023, li ddikjarat il-kirja tal-fond *76 (ġja qabel 55) Barbara Street, Hamrun* favur l-intimati Cutajar, kif protetta bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"], kemm qabel u kif ukoll wara l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, tikser il-jedd fundamentali tar-rikorrenti protett bl-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [“il-Konvenzjoni”] u ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallashom kumpens ta’ erbgħin elf ewro (€40,000) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji.

2. L-appell tar-rikorrenti huwa dwar il-perjodu ta’ vjolazzjoni, il-likwidazzjoni tal-kumpens u l-imgħaxijiet fuq il-kumpens. L-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat huwa dwar €500 mill-likwidazzjoni tal-kumpens.

Preliminari

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

> *“Din il-kawża tirrigwarda l-fond 76 (ġja qabel 55), Barbara Street, Ħamrun.*
>
> *Dan il-fond kien ġie akkwistat mill-ġenituri tar-Rikorrenti bl-Att tat-18 ta’ Awwissu 1961 (a’ fol 8) u sussegwentement mgħoddi lilhom b’wirt mill-istess ġenituri (ara testmenti unica charta datati 15 ta’ Marzu 1976 a’ fol 16 u 27 ta’Ottubru 1976 a’ fol 21, ċertifikat tal-mewt ta’ Mary Bezzina a’ fol 51 u riċerki testamentarji ta’ Mary Bezzina a’ fol 52).*
>
> *Jirriżulta li fis-snin tmenin dan il-fond kien ingħata b’titolu ta’ kera lil ċertu Felix Cutajar. Wara l-mewt tiegħu, l-kirja għaddiet favur ibnu l-intimat Louis Cutajar (ara estratt mil-ledger tal-kirjiet a’ fol 23).*
>
> *L-inkwilin Intimat għadu sal-llum flimkien ma martu jokkupa l-fond ope legis bl-istess titolu ta’ kera bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69 (ara premessa 7 a’ fol 2).*
>
> *Fis-sena 2010 din bdiet tgħola skont il-liġi permezz tal-Att X tal-2009. Sa Jannar tas-sena 2022 l-ammont kien ta’ €209.64 fis-sena (ara affidavit inkwilini Intimat a’ fol 76 para 3 u irċevuta a’ fol 77).*

Permezz ta' deċiżjoni datata 13 ta' Ġunju 2022 mogħtija fuq rikors preżentat mir-Rikorrenti fl-1 ta' Settembru 2021 a tenur tal-artikolu 4A kif introdott bl-Att XXIV tal-2021, il-Bord li Jirregola l-Kera ordna li l-kera tal-fond in kwistjoni tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.8% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement tiġi awmentata għal €4,500 fis-sena b'effett mid-data tas-Sentenza (ara deċiżjoni a' fol 38). Jirriżulta li l-inkwilini Intimati ġia bdew jeffettwaw il-ħlas tal-kera skont l-ammont hekk ordnat (ara riċevuta a' fol 78). Jidher li l-kera baqgħet tiġi aċċettata mir-Rikorrenti bla riżervi.

Ma huwiex magħruf jekk il-fond in kwistjoni huwiex fond dekontrollat."

4. Permezz tal-proċeduri odjerni, intavolati fis-27 ta' Mejju 2022, ir-rikorrenti jgħidu li ġarrbu ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Konvenzjoni, kemm qabel kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, għaliex il-fond in kwistjoni qatt ma seta' jinkera b'kera li tirrifletti l-valur lokatizzju fis-suq ħieles u dan minħabba l-protezzjoni li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 taw u għadhom qegħdin jagħtu lill-intimati Cutajar, b'mod li ma nżamm / mhux jinżamm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-għan pubbliku.

5. Talbu għalhekk lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex:

"1. Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom bl-indirizz 76 (gja qabel 55), Barbara Street, Hamrun kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-liġijiet domestiċi fil-Kap. 319) u dan prevja u jekk hemm bżonn billi tappunta periti nominandi;

2. Tiffissa u tordna li jitħallas kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) għas-snin kollha li r-rikorrenti batew u qegħdin ibatu vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom."

6. Permezz ta' risposta preżentata fl-4 ta' Awwissu 2022, l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi r-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti kemm dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond in kwisjtoni u kif ukoll dwar il-ftehim tal-kirja. Fil-mertu, ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti b'dan illi:

> *"... jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss bejn it-30 ta' April, 1987 sal-31 ta' Mejju, 2021 u ċioè mid-data stabbilita fl-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sa l-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021."*

7. B'risposta ppreżentata fl-4 ta' Awwissu 2022, l-inkwilini Cutajar wieġbu illi huma mhumiex il-leġittimi kontradditturi f'kawża ta' din ix-xorta u li kwalunkwe rimedju li r-rikorrenti seta' kellhom fil-konfront tagħhom ġie eżawrit bis-sentenza finali tal-Bord li Jirregola l-Kera bin-numru 599/2021 LC fl-ismijiet <u>Monica Magro et v. Louis Cutajar et</u> mogħtija fit-13 ta' Ġunju 2022.

8. B'sentenza mogħtija fit-22 ta' Marzu 2023 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *"Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat;*
>
> *Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-inkwilini Intimati;*
>
> *Tilqa' l-ewwel talba tar-Rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, inter alia l-Artikolu 1531C, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-Rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetá tagħhom bl-indirizz 76 (ġja qabel 55), Barbara Street, Ħamrun kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-liġijiet domestiċi fil-Kap. 319);*

Tilqa' t-tieni talba tar-Rikorrenti u tikkundanna lill-Intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens soffert mir-Rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta bil-mod ikkunsidrat f'din is-sentenza. Dan l-ammont qiegħed ikun likwidat fis-somma ta' erbgħin elf ewro (€40,000).

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilini Intimati Louis u Carmen Cutajar, 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."

9. Sa fejn rilevanti għal dan l-appell l-Ewwel Qorti bbażat id-deċiżjoni tagħha fuq s-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 <u>kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021</u>, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza **Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et** su riferuta. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe' li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*

Il-Qorti tikkonsidra li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti ta' din il-vjolazzjoni permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Dan b'applikazzjoni tal-prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021. Il-Qorti tqis li dan il-prinċipju għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att ...

*Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti taqbel mar-Rikorrenti li għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-sentenza **Cauchi v. Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 (ara nota a' fol 149 para 62). <u>Dan iżda sal-1 ta' Ġunju 2021 u mis-sena 1987 in kwantu għal nofs indiviż, u mid-data tal-mewt tal-mama tar-Rikorrenti in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor, jiġifieri mit-12 ta' Lulju 2010</u>. Dan għaliex il-komportament tal-ġenituri, qua l-awturi tagħhom, kien wieħed passiv tant li dejjem aċċettaw l-kera mingħajr riżervi kif hekk baqgħu jagħmlu wkoll ir-rikorrenti. Lanqas ma jirriżulta li meta saret il-konċessjoni kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwiżizzjoni*

u allura ma kellhomx għażla. Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami jkunu 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 (ara fost oħrajn ***Vincent John Rizzo et vs Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 25 ta' Jannar 2021****).*

Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża Cauchi v. Malta qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jheddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.

Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.

Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' erbgħin elf ewro (€40,000).

*<u>Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 4A, jiġifieri l-1 ta' Ġunju 2021 il-quddiem</u>, il-Qorti sejra tieħu l-istess pożizzjoni addotata mill-Qorti Ewropea fil-paragrafu 83 tal-imsemmija sentenza **Cauchi vs. Malta** fir-rigward tal-artikolu 12B tal-kap. 158. Kif ġia ingħad, dan l-artikolu ġie wkoll emendat bl-istess Att XXIV tal-2021 u huwa simili ħafna għall-artikolu 4A tal-kap. 69.*

F'dak il-paragrafu l-Qorti osservat li, <u>fin-nuqqas ta' żgumbrament, il-vjolazzjoni tintemm meta l-applikant jitħallas lilu kera xierqa għal perjodu sussegwenti d-deċiżjoni domestika.</u>

Il-Qorti Ewropea kkonkludiet li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 [u bl-istess mod l-artikolu 4A tal-Kap. 69] ma jissodisfax dan ir-rekwiżit. Dan mhux minħabba l-'capping' innifisha tal-kera għal 2% tal-valur li sid għandu jirċievi għal ħwejjġu, jew minħabba li l-istess jipprekludi lis-Sid milli jintavola kawża għal żgumbrament tal-proprjetá in kwistjoni hekk kif qed jissottomettu r-Rikorrenti fin-nota tagħhom (ara nota a' fol 143 para 35 d. u fol 144 para 37) .

Il-Qorti Ewropea wasslet għal din il-konklużjoni unikament minħabba d-diskrezzjoni li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 u bl-istess mod l-artikolu 4A tal-Kap. 69 jagħti lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex, f'każ li l-kerrej ma jkollux il-mezzi biex iħallas kera f'ammont ta' 2% tal-valur (li huwa l-massimu hemm prefiss), (i) jżid il-kera b'mod gradwali matul is-snin u/jew (ii) jiffissa kera baxxa f'ammont li jista' jkun ferm inqas mill-massimu imsemmi.

Il-Qorti Ewropea kkonkludiet li din id-diskrezzjoni tħalli lis-Sid jerfa hu, minflok l-Istat, il-biċċa l-kbira tal-piż soċjali u finanzjarju fil-provvista ta' akkomodazzjoni għall-individwu. It-tħassib tal-Qorti Ewropea hu li din id-diskrezzjoni tippermetti lill-awtoritajiet ġudizzjarji jagħtu kera inadegwata li ma hiex kapaċi ġġib il-leżjoni fit-tmiemha fi żmien raġonevoli. Dan wassal sabiex il-Qorti Ewropea tqis l-artikolu 12B tal-Kap. 158 u bl-istess mod l-artikolu 4A tal-Kap. 16 bħala wieħed li ma ġiex imfassal biex jittratta b'mod effettiv u sinifikanti l-kwistjoni tal-interferenza sproporzjonata li tirriżulta mill-liġijiet applikabbli tal-kera.

Din il-Qorti sejra bl-istess mod tiddikjara li d-diskrezzjoni mogħtija lill-Bord li Jirregola l-Kera fl-Artikolu 4A tal-Kap. 69 ma tissodisfax il-grad ta' proporzjonalitá rikjesta fl-ewwel artikolu protokollari. Dan għaliex id-diskrezzjoni hemm mogħtija tippermetti lill-istess Bord jiffissa kera inadegwata li ma hiex kapaċi ġġib il-leżjoni fit-tmiemha fi żmien raġonevoli. B'dan il-mod l-artikolu 4A tal-kap. 69 qed iħalli lis-Sid jerfa hu, minflok l-Istat, il-biċċa l-kbira tal-piż soċjali u finanzjarju fil-provvista ta' akkomodazzjoni għall-individwu. Ma jistax jitqies għalhekk li l-artikolu 4A tal-Kap. 69 ġie mfassal biex jittratta b'mod effettiv u sinifikanti l-kwistjoni tal-interferenza sproporzjonata li tirriżulta mill-liġijiet applikabbli tal-kera.

Bħala rimedju effettiv għal din il-vjolazzjoni a tenur tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni, il-Qorti tqis xieraq li l-Istat jikkumpensa lis-sid billi jagħti lilu l-kumpens kalkolat kif ġej:

*1. l-ammont ta' kera ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ li f'dan il-każ ġie determinat li huwa ta' €250,000 (ara fol 43). Dan mid-data li ġie preżentat mir-Rikorrenti r-Rikors a tenur tal-artikolu 4A, sal-aħħar jum qabel id-data ta' meta ġiet ordnata mill-Bord iż-żieda fil-kera skont l-istess artikolu, jiġifieri mill-1 ta' Settembru 2021 sat-12 ta' Ġunju 2022. Dan jammonta għal **€3,904.11** (€5,000 x 285 jiem ÷ 365 jiem)*

*2. id-differenza fl-ammont tal-Kera bejn dak mogħti mill-Bord fis-sentenza tat-13 ta' Ġunju 2022 u l-massimu prefiss fl-istess artikolu 4A tal-Kap. 158, jiġifieri 2% tal-valur tal-proprjeta fuq is-suq ħieles. Il-Qorti tikkalkula dan il-kumpens fl-ammont ta' **€500** (€5,000 - €4,500) kull sena mit-13 ta' Ġunju 2022.*

3. Kif ukoll l-ammont ta' tletin elf ewro (€30,000) bħala danni pekunjarji u kif ukoll non-pekunjarji.

B'kollox għalhekk l-ammont li qed ikun likwidat huwa dak ta' erbgħin elf ewro (€40,000).

*Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad supra, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et**, **Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 27 ta' Ġunju 2019**).”*

10. Ir-rikorrenti appellaw b'rikors ippreżentat fil-11 ta' April 2023 u talbu lil din il-Qorti <u>tirriforma</u> s-sentenza appellata billi:

“filwaqt li tikkonfermaha safejn huwa kompatibbli ma' dak suespost hawn fuq, iżżid il-kumpens pekunarju u non-pekunarju in linea mal-aggravji suesposti tal-atturi appellanti, bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali.”

11. Permezz ta' risposta u appell inċidentali ppreżentat fil-25 ta' April 2023, l-Avukat tal-Istat wieġeb illi l-appell tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż filwaqt illi s-sentenza appellata għandha tiġi <u>riformata</u> billi:

> *"tħassar il-parti tas-sentenza fejn ġie likwidat il-kumpens li jolqot id-differenza fl-ammont tal-kera bejn dak mogħti mill-Bord fis-sentenza tat-13 ta' Ġunju 2022 u l-massimu prefiss fl-istess artikolu 4A tal-Kap. 158, jiġifieri 2% tal-proprjetà fis-suq ħieles.*
>
> *Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti."*

12. Permezz ta' nota ppreżentata fit-28 ta' April 2023, l-inkwilini Cutajar ddikjaraw li joqgħodu għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti peress li l-likwidazzjoni tal-kumpens ma tikkonċernax lilhom.

<u>Konsiderazzjonijiet.</u>

13. Permezz tal-appell prinċipali tagħhom ir-rikorrenti jilmentaw dwar:

i. il-perjodu ta' ksur u ta' kumpens;

ii. il-likwidazzjoni tal-kumpens u l-ammont li ngħataw bħala kumpens pekunarju u non-pekunarju; u

iii. n-nuqqas ta' għoti ta' imgħax.

14. L-Avukat tal-Istat appella limitatament kwantu għas-somma ta' €500 li l-Ewwel Qorti akkordat lir-rikorrenti biex tagħmel tajjeb għall fatt li, mit-13 ta' Ġunju 2022, il-Bord li Jirregola l-Kera żied il-kera għall-ammont ta' 1.8% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-2021 minflok ma applika r-rata massima prevista fil-liġi ta' 2%.

<u>Il-Perjodu ta' Ksur u ta' Kumpens - L-Ewwel Aggravju tar-Rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat.</u>

15. Ir-rikorrenti jilmentaw minn dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-Ewwel Qorti kkonkludiet illi huma m'għandhomx jedd jippretendu kumpens sħiħ għall-perjodu meta ommhom kienet għadha ħajja u tiddetjeni n-nofs indiviż tal-fond. Dan għaliex kienet tal-fehma li biex l-eredi f'kawżi bħal din ikunu f'pożizzjoni li jinsistu fuq it-telf monetarju tal-awturi tagħhom, *ai fini* biss ta' kumpens, irid jintwera li l-awturi tagħhom għamlu dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendikaw d-drittijiet proprjetarji tagħhom. Skont l-Ewwel Qorti omm ir-rikorrenti kienet passiva għaliex dejjem aċċettat il-kera u kif ukoll għaliex meta saret il-kirja ma kinitx mhedda minn xi xorta ta' rekwiżżjoni u allura kellha l-għażla li ma tikrix. L-Ewwel Qorti llimitat għalhekk il-kumpens akkordat lir-rikorrenti:

- għall-perjodu bejn l-1987 sal-1 ta' Ġunju 2021, limitatament għas-sehem ta' nofs indiviż li wirtu mingħand missierhom (li kien miet fis-sena 1980); u

- kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor rappreżentanti s-sehem li r-rikorrenti wirtu mingħand ommhom fit-12 ta' Lulju 2010, minn dik id-data sal-1 ta' Ġunju 2021.

16. Ir-rikorrenti jilmentaw li d-dannu li sofrew kellu jiġi likwidat b'mod sħiħ għall-perjodu kollu bejn it-30 ta' April 1987, sat-13 ta' Ġunju tal-2022. L-aħħar data hi d-data tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera li biha l-kera ġiet awmentata.

17. L-Avukat tal-Istat ma ndirizzax dik il-parti tal-aggravju fejn ir-rikorrenti lmentaw mill-fatt li l-Ewwel Qorti llimitat il-kumpens bejn l-1987 sat-12 ta' Lulju 2010, għas-sehem ta' nofs kif fuq ingħad. Indirizza biss il-kwistjoni dwar meta, fil-fehma tiegħu, waqaf il-ksur u qal illi dan ma jistax jippersisti wara d-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 liema artikolu pprovda rimedju li r-rikorrenti stess effettivament utilizzaw. Dan ukoll in vista tal-fatt li r-rikorrenti m'appellawx mis-sentenza tal-Bord.

18. Fis-sentenza appellata (fol. 14) l-Ewwel Qorti qalet li ser issegwi l-linji gwida ta' Cauchi v Malta; *"Dan iżda sal-1 ta' Ġunju 2021 u mis-sena 1987 in kwantu għal nofs indiviż, u mid-data tal-mewt tal-mama tar-rikorrenti in kwantu għal nofs indiviż l-ieħor, jiġifieri mit-12 ta' Lulju 2010"*.

19. Fl-ewwel lok, għalkemm bejn l-1987 u it-12 ta' Lulju 2010, il-fond kien nofs indiviż tar-rikorrenti u n-nofs indiviż l-ieħor ta' ommhom, żewġha ħallielha b'legat l-użufrutt fuq il-beni li r-rikorrenti wirtu mingħandu. Għalhekk effettivament, bejn l-1987 u it-12 ta' Lulju 2010, il-kera kollha kienet tispetta lil omm ir-rikorrenti, u mhux nofsha.

20. L-Ewwel Qorti kienet hi tal-fehma li sabiex werrieta jkollhom jedd għall-kumpens pekunjarju għal dak il-perjodu meta l-awturi tagħhom ikunu għadhom sidien, irid jiġi eżaminat il-komportament tal-awturi tagħhom. F'dan il-każ osservat li l-awturi tar-rikorrenti dejjem aċċettaw il-kera u għalhekk kienu passivi.

21. Dwar l-allegata passività ta' omm ir-rikorrenti għar-raġuni li hija ma kinitx obbligata li tikri l-fond, l-inkwilin Louis Cutajar xehed[1] li huwa ilu jgħix fil-fond in kwistjoni ħajtu kollha u l-fond kien oriġinarjament ingħata b'kera lill-ġenituri tiegħu. Il-konvenut Louis Cutajar xehed li twieled fil-fond, trabba fih u wara li żżewweġ (ħamsin sena ilu, li jfisser għal ħabta ta' 1972) kompla jgħix hemm flimkien ma' martu u l-ġenituri tiegħu, rabba' t-tfal tiegħu hemm u anke n-neputijiet. Mill-karta tal-identità tiegħu, jidher li twieled fl-1949. Il-fatt li l-fond ingħata b'kera b'mod volontarju mis-sid ħafna snin qabel, ma jfissirx li m'għandux jedd jilmenta minn ksur tal-jedd fundamentali għat-tgwadija ta' ħwejġu. Meta saret il-kirja, il-valur tal-

[1] Fol. 76

proprjetà f'Malta kien ferm differenti. Dak iż-żmien min kien jobsor li biż-żmien il-valur tal-proprjetà u l-kera ser tiżdied daqstant? Għalhekk l-argument tal-passività ta' sid il-kera hu żbaljat. Dan apparti li f'dan il-każ għalkemm l-Ewwel Qorti qalet li l-kirja saret fis-snin tmenin, minn dak li xehed l-inkwilin il-kirja tidher li saret ferm qabel.

22. L-Ewwel Qorti semmiet ukoll il-fatt li omm ir-rikorrenti baqgħet tirċievi l-kera mingħand l-inkwilin. Din il-Qorti ma taqbilx li b'daqshekk jista' jingħad li s-sid kien passiv. Sid il-kera għandu kull dritt li jirċievi l-kera, wara kollox l-inkwilin qiegħed jagħmel użu minn ħwejġu. B'daqshekk ma jfissirx li kien kuntent bil-kera baxxa li kien qiegħed jirċievi. Il-fatt hu li sid il-kera ma kellha l-ebda għażla oħra. Jew tirċievi dik il-kera miżera jew tibqa' b'xejn, għaliex ma kienx hemm prospetti realistiċi li tista' tottjeni awment xierqa quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Għallinqas kif kienet il-liġi qabel l-Att XXIV tal-2021.

23. Din il-Qorti f'kawżi oħra ta' din ix-xorta diġà qalet:[2]

> *"16. L-ewwel Qorti rraġunat li l-attriċi m'għandhiex jedd tippretendi kumpens għall-perjodu meta s-sid kienet ommha, u dan peress li ma tistax tikkapitalizza mill-passivita` tal-awtriċi tagħha. Hu minnu li fl-atti m'hemmx provi li Helma Attard kienet matul is-snin għamlet xi ħaġa biex tirrimedja għall-isproporzjon fil-kera. Madankollu din il-Qorti hi tal-fehma li għalkemm Helma Attard ma lmentatx u m'għamlitx kawża kostituzzjonali, ma jfissirx li l-attriċi bħala werrieta tagħha ma tistax tippretendi ħlas ta' kumpens għall-perjodu li matulu ommha kienet sid tal-fond. Wara kollox l-attriċi akkwistat id-drittijiet patrimonjali ta' ommha u dan fir-rigward tal-jedd għall-kumpens fih innifsu hu dritt patrimonjali. L-Avukat tal-Istat m'għamel l-ebda argument li jikkonvinċi*

[2] Wilhelmina Antida Sottile Attard v. Jane Mifsud u l-Avukat tal-Istat, deċiża minn din il-Qorti fit-30 ta' Marzu, 2022

lil din il-Qorti li d-dritt għall-kumpens li kellha omm l-attriċi, spiċċa mal-mewt. Hu stabbilit ukoll li l-preskrizzjoni estintiva ma tapplikax f'każijiet ta' din ix-xorta.

17. Inoltre, il-fatt li ommha ma fetħitx kawża ma jfissirx li kienet kuntenta bil-kera li kienet qiegħda tirċievi. Li s-sid jiġi 'penalizzat' għaliex kien qiegħed jaċċetta l-kera lanqas mhu ġust. Wara kollox l-inkwilin qiegħed jagħmel użu mill-fond tas-sid u jagħmel qligħ, u min-naħa l-oħra s-sid għandu jedd li jirċievi l-kera. Dan hu differenti mill-każ fejn l-inkwilin ikun kiser kundizzjonijiet tal-kirja u s-sid xorta baqa' jirċievi l-kera. Materja li tikkonċerna r-relazzjoni nterna bejn il-partijiet. Il-fatt li baqgħet tirċievi l-kera ma jissarrafx f'rinunzja, meta tqis ukoll li l-liġi ordinarja ma toffrix rimedju adegwat li jiżgura li s-sid jingħata kera xierqa li tirrifletti r-realtajiet tal-perjodi differenti ..."

24. Għaldaqstant, ir-rikorrenti għandhom jedd għall-kumpens pekunjarju mit-30 ta' April 1987, ukoll fuq is-sehem li kellha ommhom.[3] Bħala werrieta ta' ommhom ġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li wirtu kien anqas minn dak li kien jispetta lilhom kieku ommhom ma sofrietx il-ksur tal-jedd fundamenatali tagħha marbuta mal-fond in kwistjoni.[4]

25. Imiss issa li tiġi deċiża l-kwistjoni dwar sa meta għandu jinħadem il-kumpens. Skont ir-rikorrenti l-kalkolu għandu jsir sat-12 ta' Ġunju 2022, għaliex fit-13 ta' Ġunju 2022, il-Bord Li Jirregola l-Kera ta s-sentenza li biha żdiedet il-kera.[5] L-Avukat tal-Istat isostni li l-perjodu ta' kumpens għandu jiġi limitat sal-1 ta' Ġunju 2021, ċjoè meta daħal fis-seħħ l-Art. 4A tal-Kap. 69.

[3] 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
[4] Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet Guido Paul Pace et v. Grace Micallef et mogħtija minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru 2022
[5] Ara n-nota ta' sottomissjonijiet li r-rikorrenti ppreżentaw fit-30 ta' Diċembru 2022.

26. L-Ewwel Qorti illikwidat kumpens fl-ammonti segwenti:-

- €3,904.11 għall-perjodu bejn l-1 ta' Settembru 2021 (data tal-preżentata tar-rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera) sat-12 ta' Ġunju 2022 (il-jum qabel ma ngħatat is-sentenza tal-Bord / minn meta għoliet il-kera b' 1.8% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles fl-1 ta' Jannar 2021);

- €500 oħra mit-13 ta' Ġunju 2022, rappreżentanti d-differenza ta' 0.2% bejn il-perċentwal ta' żieda mogħti mill-Bord (1.8% tal-valur fis-suq) u l-massimu ta' żieda prevvist bil-liġi (2%); u kif ukoll

- €30,000 bħala danni pekunarji kif ukoll non-pekunarji.

27. L-Ewwel Qorti kkonkludiet illi:

> *"B'kollox għalhekk l-ammont li qed ikun likwidat huwa dak ta' erbgħin elf ewro (€40,000)."*

28. Fl-ewwel lok hu evidenti li l-Ewwel Qorti għamlet żball matematiku għaliex €3,904 + €500 + €30,000 jagħtu total ta' €34,404 u mhux €40,000. Il-Qorti żżid li:

28.1. Fir-rigward tal-perjodu bejn 1 ta' Ġunju 2021 sal-31 ta' Awwissu 2021, l-Ewwel Qorti ma tatx kumpens. Żmien meta r-rimedju mogħti bl-Artikolu 4A tal-Kap. 69 kien diġà disponibbli għar-rikorrenti kieku riedu. Madankollu r-rikorrenti ppreżentaw ir-rikors fl-1 ta' Settembru 2021. Għalhekk li l-pretensjoni tar-rikorrenti għal dak il-perjodu hi bla bażi;

28.2. Dwar il-kumpens mogħti mill-Ewwel Qorti għall-perjodu bejn l-1 ta' Settembru 2021 (data tal-preżentata tar-rikors quddiem il-Bord) sat-12 ta' Ġunju 2022 (il-jum qabel ma ngħatat is-sentenza tal-Bord u minn meta għoliet il-kera) m'hemmx aggravju fl-appell tal-Avukat tal-Istat. L-appell inċidentali hu limitat biss għas-somma ta' €500 li l-Ewwel Qorti tat lir-rikorrenti biex tagħmel tajjeb għall-persentaġġ ta' 0.2% li l-Bord ta' inqas mill-massimu ta' 2% taż-żieda konċessa bil-liġi. Ladarba l-Avukat tal-Istat illimita l-appell tiegħu fuq is-somma ta' €500, is-somma ta' €3,904.11 likwidata mill-Ewwel Qorti hi ġudikat.

29. Għalhekk il-Qorti tilqa' l-aggravju tar-rikorrenti biss għall-perjodu bejn it-30 ta' April 1987 u t-12 ta' Lulju 2010 u kif spjegat hawn fuq, filwaqt li tiċħad l-aggravju għall-perjodu l-1 ta' Ġunju 2021 sal-31 ta' Awwissu 2021. Għal dak li hu l-kumpens mogħti mill-Ewwel Qorti għal-leżjoni matul il-perjodu bejn it-12 ta' Lulju 2010 sal-1 ta' Ġunju 2021, m'hemmx kontestazzjoni, filwaqt li għal dak li huwa l-perjodu bejn l-1 ta' Settembru

2021 u t-12 ta' Ġunju 2022, hemm ġudikat ġialadarba l-Avukat tal-Istat ma ressaqx aggravju dwar l-istess.

30. Fir-rigward tal-aggravju tal-Avukat tal-Istat, min-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti hu evidenti li ma kinux qegħdin jippretendu kumpens pekunjarju għad-differenza fil-kera bejn żieda fil-kera kalkolata fuq 2% tal-valur tal-fond u żieda fil-kera kalkolata fuq 1.8% (ara nota ta' sottomissjonijiet li r-rikorrenti ppreżentaw quddiem l-Ewwel Qorti). Saħansitra fir-rikors promotur m'hemm l-ebda talba relatata ma' dak li ddeċieda l-Bord Li Jirregola l-Kera fil-kawża 599/2021, ovvjament għaliex sa dakinhar il-kawża quddiem il-Bord kienet għadha pendenti.

31. Il-Qorti żżid li ma jidhirx li b'dak li ddeċieda l-Bord naqas milli jżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-għan soċjali tal-liġi. Il-Bord iffissa kera ġdida fl-ammont ta' €4,500 fis-sena wara li kkunsidra li l-periti tekniċi nkarigati minnu taw stima ta' €250,000 għas-sena 2021. Il-perit tekniku nkarigat mill-Ewwel Qorti qal li fis-sena 2021 l-fond kellu valur fis-suq ta' €246,362 u kkalkola l-kera fl-ammont ta' €8,623 (qligħ ta' 3.5% fuq il-valur tal-fond). Meta wieħed jiftakar li l-perċentwali applikati fil-każ ta' Cauchi v Malta huma approssimattivi, [6] f'dan il-każ ma ssibx li l-Bord Li Jirregola

[6] "*103. ... 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 ....*
04. Furthermore, the Court is ready to accept ... 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%"* (Enfasi tal-Qorti)

l-Kera bid-deċiżjoni li ta wassal għall-sproporzjon bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet ta' sidien il-kera. F'dan il-każ il-Bord Li Jirregola l-Kera ma ffissax kera b'mod gradwali matul is-snin u lanqas ma ffissa xi kera baxxa f'ammont li hu ferm inqas mill-massimu ta' 2% li jissemma f'Art. 4B tal-Kap. 69.

32. Għaldaqstant, tilqa' l-aggravju tal-Avukat tal-Istat.

<u>Il-Likwidazzjoni tal-Kumpens - It-tieni aggravju tar-rikorrenti.</u>

33. Ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li ngħataw biss kumpens ta' €40,000. Jgħidu li mhux ċar kemm minn din is-somma tirrappreżenta kumpens pekunarju u kemm huwa kumpens morali. F'kull każ, ma jaqblux li din is-somma tirrappreżenta l-kumpens effettivament dovut lilhom.

Il-Kumpens Pekunarju

34. Dwar il-kumpens pekunarju r-rikorrenti jgħidu li huma jaqblu mal-prinċipji ta' <u>Cauchi v. Malta</u> kkwotati mill-Ewwel Qorti. Jikkontendu iżda dawn għandhom jiġu applikati ukoll għall-perjodu meta ommhom kienet is-sid kif minnhom eċċepit fl-ewwel aggravju. B'hekk isostnu li d-danni pekunjarji dovuti lilhom jammontaw għal <u>€88,255.29</u> rappreżentanti:

(i) €79,858.27 għall-perjodu bejn l-1987 sal-31 ta' Awwissu 2021;

(ii) €3,992.91 rappreżentanti 5% fuq is-somma surriferita skont l-Ewwel Qorti dovuta skont dak deċiż mill-QEDB fil-każ ta' Cauchi (paġna 16 tas-sentenza);

(iii) €3,904.11 għall-perjodu bejn l-1 ta' Settembru 2021 sat-12 ta' Ġunju 2022, kif deċiż mill-Ewwel Qorti u dwar dan m'għandhomx kontestazzjoni; u

(iv) €500 oħra mit-13 ta' Ġunju 2022, rappreżentanti 0.2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles fl-1 ta' Jannar 2021, kif deċiż mill-Ewwel Qorti u dwar dan m'għandhomx kontestazzjoni.

35. Mis-sentenza appellata mhuwiex ċar il-kalkoli li għamlet l-Ewwel Qorti biex illikwidat kumpens ta' €30,000 bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji, apparti l-kumpens pekunjarju l-ieħor li jissemma f'paġna 18 tas-sentenza appellata. Għalkemm fil-konsiderazzjonijiet dwar il-kumpens għall-perjodu bejn l-1987 sal-2021, l-Ewwel Qorti għamlet referenza għal-linji gwida li ngħataw fis-sentenza Cauchi v. Malta, ma jidhirx li segwiethom.

36. Il-Qorti ser tagħmel il-kalkoli mill-ġdid għall-perjodu bejn it-30 ta' April 1987 sal-1 ta' Ġunju 2021.

37. Il-perit tekniku inkarigat mill-Ewwel Qorti ta stima tal-valur tal-fond bejn l-1987 sal-2022 f'intervalli ta' ħames snin u fuq dawk il-figuri applika r-rata ta' 3.5% bħala *rental value* fis-suq ħieles[7]. Ħadd mill-partijiet ma kkontesta r-rapport.

38. Fil-perjodu mit-30 ta' April tal-1987 sal-1 ta' Ġunju 2021, l-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett tal-kawża kien:

Għas-sena1987	€1,016 /12 x 8	=	€677
Mill-1988 sal-1991	€1,016 x 4	=	€4,064
Mill-1992 sal-1996	€1,666 x 5	=	€8,330
Mill-1997 sal-2001	€2,977 x 5	=	€14,885
Mill-2002 sal-2006	€3,986 x 5	=	€19,930
Mill-2007 sal-2011	€6,285 x 5	=	€31,425
Mill-2012 sal- 2016	€5,972 x 5	=	€29,860
Mill-2017 sal-2020	€8,623 x 4	=	€34,492
Sena 2021	€8,623 / 12 x 5	=	€3,593
Total			**€147,256**

39. Il-kriterji ta' Cauchi[8] jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar mija u tliet elef ewro (€103,000). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[9] jħalli bilanċ ta' madwar tnejn u tmenin elf u erba' mitt ewro (€82,400).

[7] Fol. 90
[8] Cauchi v. Malta (14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021
[9] *"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*

40. Minn dak l-ammont għandha titnaqqas il-kera li tħallset / kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi.[10]

41. Bejn l-1987 sal-2007 l-inkwilini ħallsu Lm29.40 (c. €68.48) fis-sena[11]; bejn l-2008 u l-2009 ħallsu Lm68.52 (c. €159.61) fis-sena; bejn l-2010 u l-2012 ħallsu €185 fis-sena; bejn l-2013 sal-2015 ħallsu €197.60 fis-sena; bejn l-2016 sal-2018 ħallsu €203.16 fis-sena; u bejn l-2019 sal-2021 ħallsu €209.64 fis-sena. Il-Qorti għalhekk tikkalkula illi għall-perjodu bejn l-1987 sal-1 ta' Ġunju 2021 tħallset kera ta' madwar erbat elef ewro (€4,000). B'hekk it-total għall-perjodu fuq imsemmi hu ta' tmienja u sebgħin elf u erba' mitt ewro (€78,400).

42. Għalkemm ir-rikorrenti jippretendu wkoll 5% bħala mgħax u li għalih saret referenza fis-sentenza appellata (ara paġna 16), hu minnu li l-Ewwel Qorti rrikonoxxiet illi fil-każ ta' Cauchi il-QEDB applikat żieda ta' 5% rappreżentanti imgħax in virtu tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fis-sentenza fl-ismijiet Joseph Zammit v. Albert Edward Galea et (Rik. Kost. 187/2019) mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021, din il-Qorti diġa fissret illi din iż-żieda mhijiex ġustifikata għaliex:

> *"Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda*

---

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%"

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

[11] Fol. 23 *et seq*

> *hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir."*

43. Għalhekk is-somma ta' €78,400 m'għandhiex tiżdied b'5%. B'hekk il-kumpens pekunjarju għall-perjodu bejn it-30 ta' April tal-1987 sal-1 ta' Ġunju 2021, hu fl-ammont ta' tmienja u sebgħin elf u erba' mitt ewro (€78,400). Ma' dak l-ammont ser tiżdied is-somma ta' tliet elef, disa' mija u erba' ewro (€3,904) għall-perjodu bejn l-1 ta' Settembru 2021 sat-12 ta' Ġunju 2022, ġialadarba m'hemmx aggravju dwarha.

44. B'hekk it-total ta' kumpens pekunjarju li għandu jitħallas lir-rikorrenti hu ta' tnejn u tmenin elf, tliet mija u erba' ewro (€82,304).

45. Bħala kumpens non-pekunjarju r-rikorrenti jippretendu s-somma ta' €17,500 fuq perjodu ta' 35 sena, li jfissru €500 fis-sena. L-Avukat tal-Istat wieġeb illi t-talba hi eżaġerata.

46. Id-danni morali, kuntrarjament għal dawk pekunarji, ma jintirtux. Ir-rikorrenti wirtu sehem missierhom mill-proprjetà in kwistjoni (nofs indiviż) fis-sena 1980 li madanakollu ħalla lill-ommhom użufruttwarja ta' ġidu (fol. 17 raba' Artikolu). Ir-rikorrenti wirtu lill-ommhom fit-12 ta' Lulju 2010 (fol. 51 *et seq*). Għalhekk jistgħu jippretendu kumpens non-pekunjarju minn dakinhar. Il-Qorti tqis li somma ta' elfejn ewro (€2,000)

hi biżżejjed meħud ukoll in konsiderazzjoni li kien biss fis-sena 2022 li fetħu l-kawża.

<u>L-Imgħax – It-Tielet Aggravju tar-Rikorrenti</u>

47. Ir-rikorrenti jippretendu ukoll imgħaxijiet legali, kif minnhom mitlub, mid-data tas-sentenza appellata li skonthom setgħet faċilment ikkalkolat u akkordat kumpens b'mod korrett.

48. L-Avukat tal-Istat min-naħa l-oħra jgħid li l-imgħax għandu jiddekorri mid-data li tingħata s-sentenza minn din il-Qorti.

49. Fir-rigward ta' €40,000 l-imgħax jiddekorri mid-data tas-sentenza appellata 22 ta' Marzu 2023), filwaqt li fuq il-bilanċ l-imgħax jiddekorri mil-lum.

<u>Deċiżjoni</u>.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tar-rikorrenti u l-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata b'dan il-mod:

1. Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta’ erba’ u tmenin elf tliet mija u erba’ ewro (€84,304), in kwantu għal tnejn u tmenin elf, tliet mija u erba’ ewro (€82,304) kumpens pekunjarju u elfejn ewro (€2,000) kumpens non-pekunjarju, bl-imgħax mid-data tas-sentenza appellata.

2. Tiddikjara li fir-rigward tal-perjodu minn meta l-Bord Li Jirregola l-Kera ordna ż-żieda fil-kera ma seħħ l-ebda ksur tal-jedd fundamentali protett taħt Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u għalhekk mhu dovut l-ebda kumpens.

3. Tikkonferma l-kumplament tas-sentenza appellata.

Spejjeż tal-appell a karigu tal-Avukat tal-Istat filwaqt li l-ispejjeż tal-appell inċidentali huma a karigu tar-rikorrenti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da