QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 8 ta' Jannar, 2024.

Numru 2

Rikors numru 224/20/1 ISB

Michael Zammit u martu Emanuela Zammit

v.

1. **L-Avukat tal-Istat;**
2. **George Mallia;**
3. **Antoinette Mallia; u**
4. **Daniel Mallia għal kull interess li jista' jkollu**

1. Dan huwa <u>appell</u> tar-rikorrenti minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-8 ta' Marzu, 2023, li ddikjarat li l-kirja tal-fond Flat 1, Sunshine Flats Triq id-Dielja Ħal-Qormi favur l-intimati Mallia, kif protetta bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"], tikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti mħarsa bl-Artikolu 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' sebgħa u tletin elf, mitejn u tlieta u sebgħin ewro (€37,273) bħala danni pekunarji u non-pekunarji.

2. L-appell jitratta biss il-kumpens pekunarju li llikwidat l-Ewwel qorti.

Preliminari

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

> *"Illi r-rikorrenti Michael Zammit, fl-affidavit tiegħu jispjega l-provenjenza tat-titolu u jirreferi għal numru ta' dokumenti ppreżentati minnhu rigward il-propjeta mertu ta' din il-vertenza, u ċioe` il-fond Flat 1, 'Sunshine Flats', Triq id-Dielja, Ħal Qormi, li huwa u martu kienu xtraw, flimkien ma Joseph Zammit, l-art magħrufa bħala tal-Ħammieri, fil-kontrada tal-Ħammieri fil-limiti ta' Ħal Qormi fi triq ġdida li tiżbokka fi Triq Pinto, Ħal Qormi, li fuqha nbniet l-imsemmija propjeta` permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius fil-5 ta' Awwissu 1975.*
>
> *Jispjega li flimkien ma Joseph Zammit, huma bnew fuq l-imsemmija art blokk ta' erba' (4) appartament b'garaxxijiet sottostanti, bl-isem 'Sunshine Flats' u t-triq ingħatat l-isem ta' Triq id-Dielja.*
>
> *Jispjega li permezz ta' kuntratt ta' tpartit fl-atti tan-Nutar Antoine Agius, datat 4 ta' Diċembru 1991, ir-rikorrenti u Joseph Zammit kienu qassmu l-appartamenti fl-imsemmi blokk bir-riżultat li l-propjeta` de quo ġiet tappartjeni fl-intier tagħha lir-rikorrenti.*
>
> *Illi għalhekk mill-provi mhux kkontestati jirriżulta li r-rikorrenti huma l-proprjetarji uniċi tal-fond ossija Flat 1, 'Sunshine Flats', Triq id-Dielja, Ħal Qormi.*
>
> *Jispjega, illi flimkien ma' Joseph Zammit fis-snin sebghin kienu krew l-appartament numru wieħed (1) fl-imsemmi blokk lil George Mallia u*

martu Antoinette, bil-kera ta' ħamsin Lira Maltin (Lm50) kull sitt xhur, liema valur żdied skont il-liġijiet viġenti iżda qatt ma kien jirrifletti l-valur reali tas-suq, liema kera llum tammonta għal tliet mija u sitta u għoxrin Ewro (€326) kull sitt xhur.

Jgħid li iben il-konjugi Mallia, Daniel Mallia, jirrisjedi magħhom fl-istess appartment u huwa għalhekk li ġie inkluż f'din il-kawża għal kull interess li jista` jkollu".

4. Fil-kawża li fetħu fit-12 ta' Ottubru 2020, ir-rikorrenti jgħidu li ġarrbu ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u bl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, kemm qabel kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, għaliex il-fond inkwistjoni qatt ma seta' jinkera b'kera li tirrifletti l-valur lokatizju fis-suq ħieles u dan minħabba l-protezzjoni li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 taw lill-intimati Mallia, b'mod li ma nżammx 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, bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti tal-Att X tal-2009, qed jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;

2. Konsegwentement tagħti lill-esponenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni inkluż li jagħtihom il-pussess lura tal-appartament 1, Sunshine Flats, Triq id-Dielja, Qormi u tillikwida d-danni sofferti mill-esponenti u kif ukoll il-kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-appartament bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti u tikkundanna

lill-intimati jew min minnhom in solidum sabiex iħallsu tali danni u/jew kumpens likwidati kif premess".

6. Permezz ta' risposta preżentata fid-19 ta' Ottubru 2020[1] l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi r-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti kemm dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond inkwisjtoni u kif ukoll dwar il-ftehim tal-kirja. Fil-mertu, ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti fil-fatt u fid-dritt.

7. Permezz ta' risposta ppreżentata fl-4 ta' Novembru 2020[2], l-inkwilini Mallia irrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti.

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

*"**GĦALDAQSTANT**, għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż, tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:*

*1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti u l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Mallia u għalhekk jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.*

*2. **Tiddikjara u tideċiedi** li l- intimati Mallia ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond bl-indirizz Flat 1, 'Sunshine Flat, Triq id-Dielja, Ħal Qormi fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti mal-Ewwel*

[1] Fol. 28 *et seq*.
[2] Fol. 33.

Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

*3. **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti.*

*4. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **sebgħa u għoxrin elf, mitejn u tlieta u sebgħin Ewro (€27,273)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.*

*5. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **sebgħa u tletin elf, mitejn u tlieta u sebgħin Ewro (€37,273)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.*

L-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat".

9. Sa fejn rilevanti għal dan l-appell, il-Qorti tal-ewwel grad sostanzjalment ibbażat id-deċiżjoni tagħha fuq is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi rigward il-kumpens, ingħad li "r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa".[3]

...

Illi l l-valur lokatizzju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond fil-perjodu minn Settembru tas-sena 1987 sa Lulju 2020, meta nbdew il-proceduri odjerni kien ta':

1987 (minn Settembru) sa 1992: elfejn Ewro (€2,000)[4]
1993 sa 1998: sebat elef u mitejn Ewro (€7,200)
1999 sa 2004: ħdax -il elf u erba' mitt Ewro (€11,400)
2005 sa 2010: ħmistax -il elf u sitt mitt Ewro (€15,600)
2011 sa 2016: għoxrin elf u erba' mitt Ewro (€20,400)
2017 sa 2020 (sa Settembru): tmintax -il elf Ewro (€18,000)

[3] Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et - deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016.
[4] Mill-1987 sal-1991 ikkalkolati fuq in-nofs indiviż.

Isegwi għalhekk li mis-sena 1987 sas-sena 2020, il-kera globali giusta kienet tkun fis-somma ta' erbgħa u sebgħin elf u sitt mitt Ewro (€74,600). Effettivament ir-rikorrent rċievew is-somma ta' erbatax -il elf, ħames mija u tlett Ewro (€14,503)[5], li turi l-iżbilanc u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' ***sebgħa u għoxrin elf, mitejn u tlieta u sebgħin Ewro (€27,273)*** *u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta'* ***għaxart elef Ewro (€10,000)****.*

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€74,600 - €22,380 (30% għall-interess ġenerali) = €52,220
€52,220 - €10,444 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €41,776
€41,776 - €14,503 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €27,273"

10. Ir-rikorrenti appellaw b'rikors ippreżentat fis-27 ta' Marzu 2023 u talbu lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi:

"tħassarha in kwantu llikwidat kumpens pekunarju fl-ammont ta'' €27,273 u minflok takkorda kumpens pekunarju fl-ammont ta' €35,337.04 għar-raġunijiet dedotti permezz ta' dan l-appell u dana oltre l-kumpens non-pekunarju akkorda mill-Onorabbli Qorti u tikkundanna lill-appellat Avukat tal-Istat sabiex iħallas tali kumpens pekunarju lill-esponenti bl-imgħax legali sal-effettiv pagament u bl-ispejjeż ġudizzjarji taż-żewġ istanzi a karigu tal-Avukat tal-Istat, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata mill-bqija inter alia għal dak li jirrigwarda l-fissazzjoni tad-danni non-pekunarji u l-kundanna għall-ħlas tal-istess".

11. Permezz ta' risposta ppreżentata fit-28 ta' Ġunju 2023 l-Avukat tal-Istat wieġeb li l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata *in toto* bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

[5] Maħduma a bażi tal-kotba tal-kera rcevuti u mnaqqas 50% tas-snin bejn l-1987 u l-1991.

<u>Konsiderazzjonijiet:</u>

12. Permezz tal-appell tagħhom ir-rikorrenti jilmentaw illi l-Ewwel Qorti addottat kriterju żbaljat fil-likwidazzjoni tad-danni pekunarji akkordati lilhom. Dan għaliex, skonthom, il-kera minnhom perċepita matul is-snin kellha titnaqqas <u>qabel</u> u mhux wara li jitnaqqsu 30% għall-fatt li l-liġi saret fl-interess ġenerali u 20% oħra għall-possibbli perjodu mhux mikri (liema perċentwali mhux kontestati). Jgħidu illi:

> *"hemm kontrosens loġiku evidenti fit-tnaqqis ta' 20% għaż-żmien li possibbilment il-fond mertu tal-kawża seta' dam mhux mikri, jekk tali tnaqqis isir ukoll fuq il-kera li ġiet effettivament perċepita mill-esponenti. Tali tnaqqis irid isir biss fuq il-kera li setgħet ġiet perċepita, iżda li ma ġietx hekk perċepita minħabba l-operat tal-Kap. 69. Fi kliem oħra, ma jagħmilx sens illi jsir tnaqqis għaż-żmien li fih il-fond seta' potenzjalment dam mhux mikri mill-ammont ta' kera effettivament perċepita, għaliex tul iż-żmien relattiv il-fond* ***effettivament*** *kien mikri. Id-dubju li minħabba fih isir it-tnaqqs ta' 20% ma jissussistix u għalhekk tonqos il-ġustifikazzjoni għat-tnaqqis. Fil-fatt, meta l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ippronunzjat ruħha fuq is-suġġett f'Cauchi v. Malta, hi kienet fissret ir-raġunament tagħha b'dan il-mod:*
>
> *" ... it is acceptable to consider that* ***<u>the actual losses</u>*** *were less than those claimed, by at least 20%".*

13. Ir-rikorrenti jikkontendu li bl-istess mod hemm kontro-sens loġiku evidenti fit-tnaqqis ta' 30% għall-interess ġenerali fuq il-kera li ġiet effettivament perċepita minnhom. B'hekk, skonthom, il-kalkolu korrett għandu jkun dan:

€74,600 - €14,503 (kera effettivament perċepita) = €60,097

€60,097 - €18,029 (30% għall-interess ġenerali) = €42,067.90

€42,067.90 - €8,413.58 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €33,654.32

14. *Di piu*, ir-rikorrenti jikkontendu li għandhom ukoll jedd għall-kumpens addizzjonali fis-somma ta' €1,682.72, rappreżentanti 5% fuq is-somma ta' €33,654.32, sabiex tagħmel tajjeb għad-deprezzament tul iż-żmien tar-riżarċiment akkordat.

15. Ir-rikorrenti jippretendu għalhekk li b'kollox għandhom jiġu akkordati kumpens pekunarju fis-somma ta' **€35,337.04**.

16. L-Avukat tal-Istat wieġeb illi l-appell *in disamina* huwa infondat fil-fatt u fid-dritt għaliex:

1. Ħlief għal raġunijiet gravi, li ma jirriżultawx, din il-Qorti m'għandiex tidħol fl-evalwazzjoni tal-provi li għamlet l-Ewwel Qorti;

2. L-Ewwel Qorti segwiet *ad litteram* dak deċiż mill-QEDB fis-sentenza ta' Cauchi;

3. L-ebda interessi ma huma dovuti, speċjalment għaliex ir-rikorrenti daħħluh fi spejjeż bla bżonn bil-ħatra ta' periti addizzjonali li fl-aħħar

mill-aħħar stmaw il-kera globali tal-fond inqas minn dik stmata mill-perit imqabbad mill-Qorti;

4. Il-proprjetà inkwistjoni hija ċkejkna mmens.

17. Inkwantu għall-ewwel preġudizzjali sollevata mill-Avukat tal-Istat, issir referenza għas-segwenti prinċipju li ġie mtenni kemm-il darba minn din il-Qorti:

> *"Il-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom qorti tal-ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidħol kredibilità ta' xhieda li l-ewwel qorti tkun semgħet viva voce qorti ta' reviżjoni ma hijiex sejra faċilment tiddisturba l-apprezzament li tkun għamlet l-ewwel qorti, u lanqas ma taqleb il-konklużjoni tal-ewwel qorti meta din tkun għażlet bejn żewġ possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkorreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat irrispettivament mill-gravità tal-iżball. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal-Appell tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir-responsabilità tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti".*[6]

18. Il-Qorti Kostituzzjonali wkoll tgawdi l-istess awtonomija fl-apprezzament tal-fatti. Għalhekk, l-ewwel parti tat-tweġiba tal-Avukat tal-Istat ma treġix.

19. Fil-mertu, issir referenza għall-paragrafi rilevanti tas-sentenza mogħtija mill-QEDB fil-każ ta' Cauchi[7] fejn ingħad hekk:

[6] Judith Nicola Cordina v. Michael Angelo Cordina, deċiża minn din il-Qorti fis-27 ta' Jannar, 2021.
[7] Application no. 14013/19.

"102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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%.

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".

20. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti qalu li, kieku l-fond inkwistjoni ma kienx milqut bil-liġijiet kontestati, il-valur lokatizju li kienu jipperċepixxu bejn l-1987 u l-2021 kien ikun fis-somma globali ta'

€72,000[8]. Minkejja tali dikjarazzjoni, l-Ewwel Qorti bbażat il-kalkolu tagħha (għall-perjodu bejn Settembru 1987 sa Settembru 2020[9]) fuq total ta' €74,600, skont l-istima tal-periti addizzjonali.[10] Ċifra li dwarha m'hemmx kontestazzjoni minn ħadd mill-partijiet.

21. Fuq dik il-figura l-Ewwel Qorti applikat imbagħad:

- tnaqqis ta' 30% inkwantu l-liġi tħares l-interess ġenerali;

- tnaqqis ta' 20% ulterjuri għall-possibbiltà li l-fond ma kienx ser ikun mikri għall-perjodu kollu; u

- tnaqqis ta' €14,503 rappreżentanti l-kera perċepita.

22. M'hemmx kontestazzjoni fuq il-persentaġġi ta' tnaqqis. Lanqas ma hemm kontestazzjoni dwar il-*quantum* ta' kera perċepita. Dak li hemm kontestazzjoni dwaru huwa s-sekwenza ta' dawn it-tliet kategoriji ta' tnaqqis billi r-rikorrenti jippretendu li, mis-somma ta' €74,600, l-Ewwel Qorti kellha tibda billi tnaqqas il-kera effettivament perċepita u minn dak ir-riżultat imbagħad tnaqqas il-perċentwali ta' 30% u 20% għar-raġunijiet imfissra fis-sentenza ta' Cauchi.

---

[8] Fol. 191.
[9] Bejn l-1987 sal-1991 l-Ewwel Qorti kkalkolat bin-nofs rappreżentanti s-sehem tar-rikorrenti matul dak il-perjodu (ara wkoll in-nota ppreżentata mir-rikorrenti nfushom a fol. 69).
[10] Fol. 171 u 222.

23. Il-Qorti ma tara li hemm xejn żbaljat jew kontro-sens fil-fatt illi, fil-kalkoli tagħha, l-Ewwel Qorti segwiet is-sekwenza li tinsab fil-paragrafi 102 *et seq*. tas-sentenza ta' Cauchi. Kalkolu illi, b'mod approssimattiv, jittenta jirrimedja għan-nuqqas ta' bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-interess ġenerali billi:

i. jibbaża ruħu fuq l-istima tal-kera li possibbilment seta' jġib il-fond fil-perjodu rilevanti fis-suq ħieles;

ii. liema figura tiġi mbagħad aġġustata *in vista* tal-għan leġittimu tal-liġi, segwit b'aġġustament ieħor għall-fatt li m'hemmx garanzija li fis-suq liberu l-fond kien se jinkera għall-perjodu sħiħ.

24. Huwa biss wara li jsiru l-aġġustamenti surriferiti li wieħed jasal għall-valur ta' kera ġusta perċepibbli mir-rikorrenti matul il-perjodu inkwistjoni. Huwa għalhekk minn din l-aħħar figura li finalment trid titnaqqas il-kera li diġà tħallset jew kienet bil-liġi dovuta lis-sidien.

25. Il-Qorti ilha issa tapplika l-linji gwida stabbiliti fis-sentenza ta' Cauchi, u ma tara l-ebda raġuni li għandu jsir xi tibdil.

26. Kwindi, fuq dan il-punt, l-appell tar-rikorrenti jirriżulta manifestament infondat.

27. Ir-rikorrenti lanqas ma għandhom raġun jippretendu kumpens ulterjuri rappreżentanti imgħax ikkalkulat bir-rata ta' 5%.

28. Huwa minnu li fil-konsiderazzjonijiet tagħha l-Ewwel Qorti rrikonoxxiet illi fil-każ ta' <u>Cauchi</u> l-QEDB applikat żieda ta' 5% rappreżentanti imgħax in virtu tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Madankollu, fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Joseph Zammit v. Albert Edward Galea et</u>** (Rik. Kost. 187/2019) mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021, din il-Qorti diġà fissret illi żieda bħal dik mhijiex applikabbli f'kawżi ta' din ix-xorta 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 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".*

29. Għalhekk din il-pretensjoni hi miċħuda wkoll.

<u>Deċiżjoni</u>

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. Spejjeż a karigu tar-rikorrenti, b'dan li għandhom iħallsu l-ispejjeż għal darbtejn peress li l-appell hu fieragħ (Art. 223(4) tal-Kap. 12).

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm