QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 18 ta' Marzu, 2024.

Numru 11

Rikors numru 827/21/1 ISB

Stephen Mifsud, Franco Mifsud u Jane Chircop nee Mifsud

v.

Avukat tal-Istat u Maria Hili

1. L-Avukat tal-Istat appella minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-5 ta' Mejju, 2023, li ddikjarat li l-kirja tal-fond 86, Triq San Mikiel, Marsa lill-intimata, protetta bl-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] sal-31 ta' Mejju 2021, tikser il-jedd fundamentali tar-rikorrenti mħares 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 fl-ammont ta' dsatax-il elf, tmien mija u tnejn u tletin ewro (€19,832) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji.

2. L-appell tal-Avukat tal-Istat hu biss dwar il-kumpens li llikwidat l-Ewwel Qorti.

Preliminari

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

> *"Illi r-rikorrenti Franco Mifsud, fl-affidavit tiegħu jispjega l-provenjenza tat-titolu u jirreferi għal numru ta' dokumenti ppreżentati minnu rigward il-propjeta mertu ta' din il-vertenza u ċioe il-fond 86, Triq San Mikiel, il-Marsa li kien oriġinalment jappartjeni lil missieru Paulin sive Paul Mifsud u lil zijuh Carmelo Mifsud.*
>
> *Jispjega li Paulin sive Paul Mifsud miet ab intestato fl-4 ta' Jannar 2010 u l-wirt tiegħu ddevolva fuqu u fuq ħutu (r-rikorrenti l-oħra) kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone datata 24 t'April 2010 u b'hekk akkwistaw is-sehem ta' nofs (1/2) indiviż mill-imsemmiha propjeta.*
>
> *Jispjega li n-nofs (1/2) indiviż l-ieħor tal-propjeta ġie akkwistat minnu u minn ħutu mingħand Carmelo Mifsud permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Debono datat 6 ta' Mejju 2013.*
>
> *Illi għalhekk mill-provi mhux kkontestati jirriżulta li r-rikorrenti huma l-proprjetarji uniċi tal-fond 86, Triq San Mikiel, il-Marsa.*
>
> *Jgħid li l-fond de quo mhux fond dekontrollat. Il-Qorti ħadet konjizzjoni tad-dokument li jixhed dan.*
>
> *Jispjega li l-fond ilu mikri lill-intimata Maria Hili għall-aħħar ċirka ħamsin (50) sena bil-kera miżera wara li kien ġie hekk lokat mill-antekawża tiegħu, liema kera llum tammonta għal mija u ħamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena, u dana bl-operat tal-Kap 69 kif amendat bl-Att X tal-2009. Jgħid li l-valur lokatizzju fis-suq huwa ferm u ferm aktar.*

Jgħid li l-liġijiet viġenti qedgħin jiksru d-drittijiet fundamentali tiegħu u ta' ħutu u m'hemmx dubju li huma soffrew danni kbar minħabba dan. Jgħidu li ma kellhom ebda għażla ħlief li jirrikorru għall-proċeduri odjerni għax qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom stess.

Jispjega li huma mhux qed jirċievu kera ġusta u qed jagħmlu x-xogħol li suppost għamel il-Gvern tramite s-Social Services Department. Jgħid li dan irriżulta mhux biss f'ċaħda mit-tgawdija tal-propjeta tagħhom iżda ukoll qatt ma rċevew kumpens adegwat u b'hekk hemm sproporzjon bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tal-inkwilina.

Jgħid li huma ħallsu taxxa tas-suċċessjoni f'ammont li huwa akbar mill-kera li ser jirċievu tul ħajjithom.

Fix-xhieda tagħha Maria Hili tgħid l-fond mertu tal-kawza kien ingħata b'kera lil ommha u wara l-mewt t'ommha minħabba li dejjem għexet magħha, l-kirja waqgħet fuqha.

Tispjega li sas-sena 2009 kienet tħallas kera ta' seba' Liri Maltin u għoxrin ċenteżmu fis-sena (Lm 7.20) li fis-sena 2010 għoliet għal mija u ħamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena, liema ammont għadha tħallas sa llum.

Tgħid li l-fond dejjem żammitu fi stat tajjeb iżda huwa umduż minħabba li nieqes mill-arja. Tgħid li dejjem ħallset il-kera fil-ħin, liema kera dejjem ġiet aċċettatha. Tgħid li għalhekk hi dejjem imxiet mil-liġi u semmai huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jħallas kumpens lir-rikorrenti u lanqas m'għandha tkun ikkundannata spejjeż.

Tispjega li s-sidien intavolaw ukoll proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bir-rikors numru 1071/2021 NB fl-ismijiet Stephen Mifsud et vs Maria Hili et sabiex tgħola l-kera."

4. Permezz ta' rikors preżentat fit-23 ta' Diċembru 2021, ir-rikorrenti talbu lill-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, l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata inkwilina Maria Hili ghall-fond 86, Triq San Mikiel, Il-Marsa u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-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 ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

(II) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69, l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid 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-proprjeta' 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."

5. B'risposta ppreżentata fl-4 ta' Frar 2022[1], l-inkwilina Hili sostanzjalment wieġbet illi huwa l-Istat li jrid iwieġeb għal allegazzjonijiet ta' ksur ta' drittijiet fondamentali u li min-naħa tagħha, hija osservat il-liġijiet viġenti. Mingħajr preġudizzju, fil-meritu wieġbet illi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

6. Permezz ta' risposta preżentata fit-18 ta' Frar 2022,[2] filwaqt li l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi r-rikorrenti għandhom jagħtu prova tat-titolu fuq il-fond u l-ftehim tal-kirja, fil-meritu kkontesta l-pretensjonijiet tar-rikorrenti.

[1] Fol. 25
[2] Fol. 28

7. B'sentenza tal-5 ta' Mejju 2023 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *"filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż, tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:*
>
> *1. Tilqa` limitatament it-tieni talba u tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jimponu kundizzjonijiet li jiksru d-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` skond tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, b'dan illi għar-ragunijiet hawn fuq premessi u spjegati, qed jiġi ċċarat illi l-vjolazzjoni hawn deċiża u dikjarata seħħet fil-perjodu sal-31 ta' Mejju 2021, u tiċħada fil-kumplament.*
>
> *2. Tiddikjara u tideċiedi li l-intimata Hili ma tistax tibqa' tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond bl-indirizz 86, Triq San Mikiel, Marsa fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu fiz-zmien rilevanti li kienu jaghtuha d-dritt li ggedded il-kirja darba wara l-ohra bl-istess kera u kundizzjonijiet, u dan qed jinghad bla hsara ghall-applikabbilita' tad-dispozizzjonijiet introdotti sussegwentament fil-ligi li jirregolaw ir-relazzjoni lokatizja de quo.*
>
> *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' erbatax -il elf, tmien mija u tnejn u tletin Ewro (€14,832) u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000).*
>
> *5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' dsatax-il elf, tmien mija u tnejn u tletin Ewro (€19,832) rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.*
>
> *L-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat."*

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

> *"**<u>Il-likwidazzjoni tal-kumpens</u>***

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]

...

Tenut kont ta' din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m'għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn l-kera attwali u l-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entita` tal-kumpens huma:

i) Il-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;

ii) Il-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dak li seta' ippercepixxew fis-suq ħieles;

iii) Iż-żmien li r-rikorrenti damu jġarrbu l-istat ta' sproporzjon;

iv) Il-fatt li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw l-ħlas tal-kera

v) Iż-żmien li fih r-rikorrenti baqgħu passiv bla ma ħadu azzjoni.

vi) Il-inerzja tal-istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

...

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, għalkemm il-fatti speċi huma differenti, l-Qorti xorta tqis li l-prinċipju bażiku hu li l-istatus ta' vittma f'dawn il-każijiet huwa wieħed li jista jgħaddi b'wirt u mhux b'att inter vivos fejn il-partijiet huma kolsapevoli li hemm kirja eżistenti u qed jaċċettaw li jakkwistaw il-propjeta minkejja dik il-kirja, u għalhekk din il-Qorti ma tistax tqis li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti dwar in-nofs (1/2) indiviż tal-propjeta seħħet qabel is-6 ta' Mejju 2013 meta huma akkwistaw il-propjeta.

Oltre minn hekk minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformita` fil-quantum tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mis-sena 1987, meta daħlet fis-seħħ l-Konvenzjoni Ewropea għad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Benjamin Testa et vs l-Awtorita' tad-Djar et***[4]*, fejn intqal hekk:*

---

[3] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** - deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016

[4] 68/18/1AF deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2021

Fil-każ ta' ***Cauchi v. Malta****, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*

'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.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted' ....

...

36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:

"107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach

> *not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)".*

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.

Illi ll-valur lokatizzju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond fil-perjodu minn Jannar tas-sena 1987 sal-aħħar ta' Mejju 2021, meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021:

- *1987 sa 1991: ħames mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€525)*[5]
- *1992 sa April 1993: mitejn u tletin Ewro (€230)*[6]
- *Mejju 1993 sa 1996: elf mitejn u wieħed u sittin Ewro (€1,261)*
- *1997 sa 2001: tlett elef u ħamsa u sebgħin elf Ewro (€3,075)*
- *2002 sa 2006: erbat elef, mija u sittin Ewro (€4,160)*
- *2007 sa 2011: sitt elef, ħames mija u ħamsa u erbgħin Ewro (€6,545)*
- *2012 sa 2016: sitt elef, mitejn u sittin Ewro (€6,260)*
- *2017 sa 2020: sebat elef, seba' mija u għoxrin Ewro (€7,720)*
- *2021 (sa Mejju): disa' mija u tlieta u tletin Ewro (€933)*

Isegwi għalhekk li mis-sena 1987 sas-sena 2021, il-kera globali giusta kienet tkun fis-somma ta' tletin elf, seba' mija u disa' Ewro (€30,709). Effettivament ir-rikorrent rċievew is-somma ta' elfejn,

---

[5] Ikkalkolati fuq in-nofs indiviż
[6] Ikkalkolati fuq in-nofs indiviż

tliet mija u ħamsa u sittin Ewro (€2,365)[7]*, 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' ***erbatax -il elf, tmien mija u tnejn u tletin Ewro (€14,832)*** *u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta'* ***ħamest elef Ewro (€5,000)****.*

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€30,709 - €9,213 (30% għall-interess ġenerali) = €21,496

€21,496 - €4,299 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €17,197

€17,197 - €2,365 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €14,832"

9. L-Avukat tal-Istat ilmenta li l-Ewwel Qorti għamlet żball matematiku. Talab għalhekk lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi:

"tvarja l-ammont ta' kumpens pekunarju minn €14,832 għal mhux aktar minn €9,907.90."

10. Permezz ta' risposta ppreżentata fit-22 ta' Mejju 2023 ir-rikorrenti wieġbu illi s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-Avukat tal-Istat.

Konsiderazzjonijiet

11. Skont l-Avukat tal-Istat l-iżball sar għaliex l-Ewwel Qorti llikwidat il-kumpens bin-nofs indiviż sal-1993, għalkemm qalet li ma tistax tqis li l-leżjoni dwar in-nofs indiviż tal-fond seħħet qabel is-6 ta' Mejju 2013.

[7] Figura meħuda min-nota ta' osservazzjonijiet tar-rikorrenti

12. Permezz tal-appell tiegħu l-Avukat tal-Istat jilmenta illi l-Ewwel Qorti ħadet żball fl-artimetika. Dan għaliex, filwaqt illi qablet li l-kumpens ried jiġi kkalkolat bin-nofs indiviż sal-5 ta' Mejju 2013, illikwidat kumpens bin-nofs indiviż sal-1993.

13. Da parti tagħhom ir-rikorrenti jgħidu:

> *"8. Illi mhuwiex minnu li l-ewwel Qorti ħadet xi żball tal-kalkolu għaliex jekk wieħed jibbaża t-totalità tat-telf fuq ir-rapport tal-Perit Tekniku, wieħed jinduna illi l-Qorti kienet preċiża fil-kalkolu tagħha u ġustament illikwidat il-kumpens fuq it-telf kollu, abbażi tal-fatt illi kien hemm ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti mis-sena 1987, li għal tali ksur kellhom jiġu ikkumpensati.*
>
> *9. Illi minkejja l-fatt kien hemm akkwist ta' sehem ieħor, dan ma jfissirx li l-ewwel Qorti għandha tikkalkula minn dan iż-żmien għaliex xorta waħda kien hemm il-ksur tad-drittijiet tas-sidien fil-fond li soffrew telf minħabba liġijiet nġusti li jiksru d-drittijiet tal-bniedem. Ma hemm l-ebda regola, liġi jew ġurisprudenza li tillimita l-kumpens tal-werrieta ta' dan il-fond. Pjuttost l-oppost, fis-sens illi hemm ġurisprudenza vasta li tikkonferma li l-werrieta għandhom dritt jirċievu il-kumpens.*
>
> *10. Illi wieħed għandu jikkunsidra ukoll illi l-fond baqgħet dejjem fil-familja u għalhekk hawnhekk mhux sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti xtraw il-proprjetà għal xi negozju u qegħdin jittentaw jirċievu kumpens ta' snin irrilevanti. Il-likwidazzjoni tal-Ewwel Qorti tagħmel sens minħabba l-fatt illi l-fond dejjem kien jappartjeni l-familja Mifsud, u l-ksur tad-drittijiet tagħhom għandhom jirriżultaw f' kumpens kif ġustament ġie likwidat mill-Ewwel Qorti."*

14. Mill-atti jirriżulta li r-rikorrenti wirtu nofs indiviż tal-fond mingħand missierhom[8] li min-naħa tiegħu kien wiret mingħand missieru.[9] Mhux kontestat li fuq dak is-sehem ir-rikorrenti għandhom jedd għad-danni

[8] Fol. 9 *et seq*, ara paragrafu (12) a fol. 11
[9] Fol.18

pekunarji sa mit-30 ta' April 1987.[10] Dan għaliex bħala suċċessuri universali ta' missierhom, ir-rikorrenti wirtu d-danni patrimonjali tiegħu.[11]

15. In-nofs indiviż l-ieħor, li kien jappartjeni lil ħu missier ir-rikorrenti, inxtara mir-rikorrent Stephen Mifsud kwantu għal terz ta' dak in-nofs indiviż, mir-rikorrent Franco Mifsud u martu Michelle Karen Mifsud kwantu għal terz ieħor, u t-terz rimanenti nxtara mir-rikorrenti Jane Chircop u żewġha Joseph Chircop b'kuntratt tas-6 ta' Mejju 2013 għall-prezz ta' erbat elef, sitt mija u disgħa u ħamsin ewro (€4,659).[12]

16. Peress li r-rikorrenti akkwistaw nofs indiviż bix-xiri li sar fis-6 ta' Mejju 2013, m'għandhomx jedd għall-kumpens qabel dakinhar fir-rigward ta' dak is-sehem. Bħala prinċipju għandhom jedd għall-kumpens fuq dak is-sehem mid-data tal-akkwist, b'dan li għandu jittieħed ukoll in konsiderazzjoni jekk ir-rikorrenti bbenefikawx minn prezz baxx proprju għaliex il-fond kien mikri lil terzi persuni li kienu protetti bil-liġi mpunjata.[13] Madankollu, f'dan il-każ l-Avukat tal-Istat ilmenta biss li għalkemm l-Ewwel Qorti ddeċidiet illi bejn April tal-1987 u s-6 ta' Mejju 2013 ir-rikorrenti kellhom dritt biss għad-danni kwantu għal sehem ta' nofs indiviż,

---

[10] Art. 7 Kap. 319
[11] 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
[12] Fol. 15 *et seq*
[13] Anthony Pace u martu Anna Pace v. L-Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta, deċiż minn din il-Qorti fit-8 ta' Jannar, 2024

bi żball illikwidat fuq in-nofs indiviż biss sas-sena 1993 (ara fol. 27 tas-sentenza appellata).

17. Skont il-perit tekniku,[14] f'Diċembru tal-2021 il-valur tal-fond kien €70,000. Ta wkoll stima tal-valur lokatizju tal-fond bejn l-1987 sal-2021 għall perjodi ta' ħames snin kull darba.[15] Ħadd mill-partijiet ma kkontesta l-istimi.

18. Skont dawk il-valuri, bejn it-30 ta' April tal-1987 sal-1 ta' Ġunju 2021, l-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri tammonta għal:

			€
Għas-sena1987	€210 /12 x 8 / 2	=	70.00
Mill-1988 sal-1991	€210 x 4 / 2	=	420.00
Mill-1992 sal-1996	€344 x 5 / 2	=	860.00
Mill-1997 sal-2001	€615 x 5 / 2	=	1,537.50
Mill-2002 sal-2006	€832 x 5 / 2	=	2,080.00
Mill-2007 sal-2011	€1,309 x 5 / 2	=	3,272.50
Mill-2012 sal-05.05.2013	€1,252 x 1.33 / 2	=	832.58
Mill-06.05.2013 - 2016	€1,252 x 3.66	=	4,582.32
Mill-2017 sal-2020	€1,930 x 4	=	7,720.00
Sena 2021	€2,240 / 12 x 5	=	933.33
Total			**22,308.23**

19. Il-kriterji ta' Cauchi[16] jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar ħmistax-il elf u sitt mitt ewro (€15,600). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-

[14] Fol. 39 *et seq*
[15] Fol. 44
[16] Cauchi v. Malta (rik. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021

kriterju ta' Cauchi[17] jħalli bilanċ ta' madwar tnax-il elf u ħames mitt ewro (€12,500).

20. Irid ukoll titnaqqas il-kera li kienet dovuta skont il-liġi[18] li skont l-Ewwel Qorti hu fl-ammont ta' €2,365.

21. Għaldaqstant, il-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti hu €10,135.

Deċiżjoni

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tal-Avukat tal-Istat sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata billi minflok:

1. Tillikwida l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' għaxart elef, mija u ħamsa u tletin ewro (€10,135);

2. Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent is-somma ta' ħmistax-il elf, mija u ħamsa u tletin ewro (€15,135), li fiha hemm inkluż il-kumpens non-pekunjarju li llikwidat l-Ewwel Qorti.

---

[17] *"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%"*

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

Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza appellata.

Spejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet peress li l-ħtieġa tal-appell kien minħabba l-iżball li sar mill-Ewwel Qorti meta kienet qiegħda tikkalkola l-kumpens pekunjarju.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da