QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 7 ta' Ottubru 2024

Numru: 17

Rikors Kostituzzjonali numru 645/2022/1 TA

Vincent Sciberras; Michael Sciberras; Marlene mart Kenneth Micallef; Joseph Baldacchino

v.

Avukat tal-Istat; Segretarju Permanenti fil-Ministeru tas-Saħħa in rappreżentanza tal-*Primary Health Care Unit* u tal-*Occupational Health Unit*

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija fil-5 ta' Diċembru 2023 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali li sabet ksur tad-drittijiet tagħhom imħarsa taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-

Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"] u bħala rimedju kkundannat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens ta' tmienja u tletin elf euro (€38,000). L-appell jolqot il-perjodu li matulu seħħ il-ksur, u l-*quantum* ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti.

2. Il-fatti relevanti ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »1. Din il-kawża tirrigwarda l-fond … San Pawl il-Baħar.
>
> »2. Ir-rikorrenti aħwa Sciberras akkwistaw dan il-fond *per via di successione* mill-wirt ta' missierhom Francesco Sciberras, li miet fl-24 ta' Awwissu 2008 (ara dikjarazzjoni *causa mortis* tat-30 ta' Lulju 2009 u testment datat 2 ta' Mejju 1985 fejn permezz tat-tielet artikolu ġew nominati eredi universali s-sitt uliedu Marlene, Mary, Audrey, Vincent u Michael "u tfal oħra naxxituri mill-istess testaturi").
>
> »3. Ir-rikorrent Baldacchino akkwista dan il-fond *per via di successione* mill-wirt ta' ommu [*recte*: martu[1]] Audrey Baldacchino, oħt il-bqija tar-rikorrenti aħwa Sciberras, li mietet fl-1 ta' Awwissu 2017 (ara dikjarazzjoni *causa mortis* datat 12 ta' Jannar 2018.
>
> »4. Irid jinghad li skont artikolu 3 tat-testment ta' missier ir-rikorrenti aħwa Sciberras, dan missierhom għandu ħames ulied mhux erbgħa. Waħda minnhom, Mary, ma hijiex fil-kawża. Ir-raġuni għalfejn ma hijiex magħrufa.
>
> »5. Jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ilu mikri lill-intimat Segretarju *Primary Health Care* bħala *community clinic* għal-lokal ta' San Pawl il-Baħar "għal aktar minn 65 sena" u għalhekk deċiżament minn qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Dan versu l-kera ta' €20.96.
>
> »6. A tenur tal-artikolu 1531M tal-Kap. 16, introdott bl-Att X tal-2009, il-kera ta' fond bħal dan li m'huwiex wieħed residenzjali jew kummerċjali u lanqas każin, villeġġatura jew garaxx "għandha tibqa' tgħodd il-liġi u d-definizzjonjiet kolla kif kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995".
>
> »7. Permezz tal-*proviso* tal-istess artikolu 1531M tal-Kap. 16 il-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni jista' joħroġ regolamenti "biex jirregola dawn il-kirjiet sabiex jinsab bilanċ ġust bejn id-drittijiet ta-sid, tal-inkwilin u l-interess pubbliku".
>
> »8. Dan il-*proviso* iżda għadu ma ġiex invokat b'dan illi għadhom s'issa ma ħarġu ebda regolamenti f'dan ir-rigward. Konsegwentement, l-inkwilina segretarju, "għad li qed tagħmel li tista' sabiex issib post alternattiv xieraq biex titwaqqaf *community clinic* fiż-żona ta' San Pawl il-Baħar u l-*community clinic* jiġi rilokat hemmhekk filwaqt li l-fond … jigi vakat", għalhekk dan il-fond għadu sal-lum okkupat *ope legis* bl-istess titolu ta' kera, versu l-istess ammont kif kien oriġinali, ta' €20.96c fis sena, bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69.

[1] Ara d-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-attur Joseph Baldacchino a *foll*. 17 *et seq*

»9. Jidher li l-kera dejjem kienet u baqgħet tiġi aċċettata mir-rikorrenti u l-awturi tagħhom bla riżervi.

»10. Jirriżulta … li l-fond ma huwiex wieħed dekontrollat. Ma ġie madanakollu preżentat ebda ċertifikat li juri dan.«

3. L-atturi jgħidu illi l-kera li jitħallsu huwa baxx wisq meta mqabbel mal-kera fis-suq, u ma jżommx bilanċ xieraq bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-kerrej. Billi jidhrilhom illi dan huwa bi ksur tal-jeddijiet tagħhom, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

»1. tiddikjara … illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Segretarju Permanenti fil-Ministeru tas-Saħħa għall-fond … San Pawl il-Baħar, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti *inter alia* fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk … ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din il-qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi.;

»2. tiddikjara … illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll *ai termini* tal-liġi;

»3. tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti…;

»4. tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati *ai termini* tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

»Bl-ispejjeż … … …«

4. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat;

»Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-inkwilin Intimat Segretarju Permanenti fil-Ministeru tas-Saħħa in rappreżentanza tal-*Primary Health Care Unit*;

»Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi li per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-artikolu 1531M tal-Kap. 16, introdott bl-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom … bi vjolazzjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea;

»Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-

rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531 M tal-Kap. 16, introdott bl-Att X tal-2009;

»Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u tillikwida l-istess kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' tmienja u tletin elf euro (€38,000);

»Tilqa' r-raba talba tar-rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament b'dana li mhux qieghed ikun ordnat l-iżgumbrament.

»Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilina Intimata *Primary Healthcare Unit*, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

»Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-i*Speaker* tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.«

5. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha, sa fejn relevanti għall-appell, ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»… … …

»25. … … … 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 kif ukoll identiċi, u *cioè* li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

»… … …

»34. Din il-qorti issa se tgħaddi biex tqis it-talba tar-rikorrenti għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq. F'dan ir-rigward il-qorti taqbel mar-rikorrenti li għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-paragrafi 101-109 tas-sentenza Cauchi *v.* Malta deċiża mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Dan iżda mid-data li fiha r-rikorrenti wirtu s-sehem indiviż tal-fond in kwistjoni, *ossia* mis-sena 2008 fir-rigward tar-rikorrenti Vincent, Michael u Marlene aħwa Sciberras u mis-sena 2017 fir-rigward tar-rikorrenti Joseph Baldacchino. Dan għaliex il-komportament tal-awturi tagħom kien wieħed passiv tant li dejjem aċċettaw il-kera mingħajr riżervi kif hekk baqgħu jagħmlu wkoll ir-rikorrenti sakemm għoġobhom jistitwixxu din l-azzjoni. Lanqas ma jirriżulta li meta saret il-konċessjoni kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwizizzjoni u allura ma kellhomx għazla. Kif ġie kemm-il darba ritenut minn din il-qorti, biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu 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.

»35. Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Cauchi *v.* Malta qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetà 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-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem innotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem 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-tliet deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbazi ta' dak l-għan leġittimu. Il-qorti żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.
>
> »36. Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem aċċettat ukoll li l-proprjetà, kieku ma kinetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni im-punjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-proprjetà riċentement. Il-qorti għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas min dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.
>
> »37. Magħdud dan, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qieset li l-kera li l-applikant ikun diġà rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-Qorti Ewropea rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.
>
> »38. Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mil-qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.
>
> »39. Fl-aħħar nett, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem 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.
>
> »40. Din il-qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrenti fis-somma ta' ħamsa u tletin elf euro (€35,000) danni pekunjarji u tlett elef euro (€3,000) non pekunjarji.
>
> »41. Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-istat. … …«

6. L-atturi appellaw b'rikors tal-15 ta' Diċembru 2023 li għalih wieġbu s-Segretarju Permanenti fil-Ministeru tas-Saħħa fil-21 ta' Diċembru 2023 u l-Avukat tal-Istat fit-22 ta' Diċembru 2023.

7. Il-qorti tosserva illi fit-tweġiba tiegħu l-konvenut Segretarju Parlamentari qal illi ma huwiex kontradittur leġittimu għal din l-azzjoni. Madankollu,

ladarba ma ressaqx appell jew appell inċidentali minn dik il-parti tas-sentenza li ċaħdet l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' leġittimazzjoni attiva, il-qorti ma hijiex sejra tqis dan l-argument tas-Segretarju Parlamentari.

8. Ngħaddu mela għall-mertu tal-appell tal-atturi, li ġie mfisser hekk:

> »L-appellanti qegħdin jintavolaw dan l-appell għaliex ma jaqblux mal-likwidazzjoni tal-kumpens mogħti lilhom mill-ewwel qorti. Dan *stante* l-fatt li minkejja li l-ewwel qorti rrikonoxxiet li l-fond kien proprjetà ta' missier ir-rikorrenti, Francesco Sciberras, u dan għal aktar minn 65 sena, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) iddeċidiet illi l-kumpens dovut lir-rikorrenti, *ossia* l-werrieta tal-mejjet missierhom Francesco Sciberras, huwa dovut biss mid-data li fiha r-rikorrenti wirtu s-sehem indiviż tal-fond in kwistjoni, ossia mis-sena 2008 fir-rigward tar-rikorrenti Vincent, Michael u Marlene aħwa Sciberras u mis-sena 2017 fir-rigward tar-rikorrent Joseph Baldacchino.
>
> »Irid jiġi enfasizzat illi l-fond in kwistjoni mhuwiex fond residenzjali iżda wieħed kummerċjali li qiegħed użat għal skopijiet pubbliċi bħala *health care centre*.
>
> »Dan ir-raġunament huwa kontra ġurisprudenza li tikkontendi li werrieta għandhom jedd li jippretendu kumpens għal perjodu meta l-antekawża tagħhom, Francesco Sciberras, kien sid. … … …
>
> »Għaldaqstant, l-appellanti qegħdin jitolbu sabiex jingħataw kumpens għall-perjodu kollu, u *cioè* mis-sena 1987 sas-sena 2021 *sia* fuq is-sehem ta' Francesco Sciberras u *sia* fuq is-sehem ta' Audrey Baldacchino.
>
> »… … …
>
> »Skont ġurisprudenza nostrana, il-werrieta għandhom jedd li jippretendu kumpens għall-perjodu meta l-antekawża tagħhom kienu sidien, għaliex fuq kollox il-werrieta jidħlu fiż-żarbun tal-mejjet, kemm għat-tajjeb u kif ukoll għall-ħażin. Dak li kien dovut lil Francesco Sciberras huwa mitluf mill-patrimonju li wirtu uliedu Vincent, Michael u Marlene aħwa Sciberras, u mill-patrimonju li wiret in-neputi tiegħu, Joseph Baldacchino *ossia* iben il-mejta ommhu Audrey Baldacchino, oħt il-bqija tal-appellanti aħwa Sciberras.
>
> »Għalhekk, l-appellanti ma jaqblux mal-konklużjoni tal-ewwel qorti illi l-kumpens dovut lilhom huwa biss għall-perjodu ta' bejn is-snin 2008 u 2021, u 2017 u 2021 rispettivament, u *cioè* mid-data li fiha r-rikorrenti wirtu s-sehem indiviż tal-fond in kwistjoni.
>
> »L-appellanti lanqas ma jaqblu mal-asserzjoni tal-ewwel qorti li "dan għaliex il-komportament ta' l-awturi tagħhom, kien wieħed passiv tant li dejjem aċċettaw il-kera mingħajr riżervi kif hekk baqgħu jagħmlu wkoll ir-rikorrenti sakemm għoġobhom jistitwixxu din l-azzjoni".
>
> »Fuq dan il-punt ta' passività għandu jingħad li rimedju legali għall-appellanti ġie introdott fil-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021; għaldaqstant, missier l-appellanti Francesco Sciberras u Audrey Baldacchino *se mai* kien mis-sena 2021 biss li kellhom 'rimedju' u

mhux qabel, b'dan illi kemm Francesco Sciberras kif ukoll Audrey Baldacchino, it-tnejn mietu qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi Att XXIV tal-2021.

»… … …

»Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, għandu jiġi likwidat l-ammont ta' kumpens għall-perjodu kollu ta' bejn is-snin 1987 u l-2021, u dan kif ser jiġi indikat aktar 'l isfel f'dan l-appell.

»Fis-seduta tat 8 ta' Frar 2023, l-ewwel qorti appuntat lil Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni, mill-1987 sal-2022, u dan f'intervalli ta' ħames snin. … … …

»… … …

»Skont kif indikat fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti appellant, il-kera perċepibbli tul iż-żmien, b'referenza għall-imsemmi rapport, kellha tkun ta' €192,630.

»Effettivament, il-kera perċepita tul is-snin kienet ta' *circa* €754.56, biex b'hekk id-dannu effettiv li sofrew ir-rikorrenti appellant huwa ta' €191,875.44.

»Id-danni dovuti lill-appellanti għandhom ikunu abbażi ta' dak deċiż minn din il-qorti fl-ismijiet <u>Mario Carmelo Pace *v.* Avukat tal-Istat *et*</u> deċiża fit-30 ta' Novembru 2022, fejn id-dettami ta' <u>Cauchi *v.* Malta</u> deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-21 ta' Marzu 2021 għandhom jibqgħu jiġu segwiti iżda m'għandux ikun hemm tnaqqis ta' 20% rigwardanti l-possibiltà ta' nuqqas ta' kiri tul iż-żmien, u dan minħabba l-utilità pubblika.

»Għaldaqstant, d-dannu pekunjarju li r-rikorrenti appellanti għandhom jirċievu huwa ta' €134,312.81 u *cioè* wara tnaqqis ta' 30%, u dan *oltre* danni non-pekunjarji.

»Bħala werrieta ta' missierhom, l-appellanti għandhom jingħataw danni non-pekunjarji għall-perjodu kollhu li tiegħu jieħdu kumpens, fl-ammont ta' €500 għal kull sena ta' leżjoni hekk kif irriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha datata 23 ta' Novembru 2020 fl-ismijiet; <u>Henry Deguara Caruana Gatto *et* v. Avukat tal-Istat *et*</u>.

»… … …

»*In vista* tas-suespost, bejn il-perjodu 1987 u 2021, hemm 34 sena; għaldaqstant, danni non-pekunjarji subiti għandhom jammontaw għal somma viċin is-sbatax-il elf euro (€17,000) biex b'hekk il-kumpens globalment dovut lill-appellanti jammonta għas-somma ta' € 151,312.81.«

9. Sewwa jgħidu l-atturi illi, bħala werrieta universali tas-sid, huma jirtu wkoll il-kumpens pekunjarju li kien imiss lill-awtur tagħhom jekk dan ukoll ġarrab ksur tal-jedd għat-tgawdija ta' ħwejġu. Il-qorti għalhekk taqbel mal-atturi illi ż-żmien relevanti għall-għanijiet ta' likwidazzjoni tal-kumpens jibda mill-1 ta' Mejju 1987, kif igħid l-art. 7 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

Għalkemm mill-fond ma huwiex residenzjali, u għalhekk ma jintlaqatx bl-emendi li daħlu fis-seħħ fl-2021, l-atturi madankollu fir-rikors tal-appell qegħdin jippretendu kumpens sal-2021.

10. Iż-żmien relevanti għalhekk huwa mill-1 ta’ Mejju 1987 sal-aħħar tal-2021.

11. Il-qorti ma taqbilx mal-atturi meta jgħidu illi “m’għandux ikun hemm tnaqqis ta’ 20% rigwardanti l-possibbiltà ta’ nuqqas ta’ kiri tul iż-żmien, u dan minħabba l-utilità pubblika” għax *non sequitur*. Il-fatt illi fil-preżent il-fond jaqdi utilità pubblika jiġġustifika t-tnaqqis ta’ tletin fil-mija (30%) tal-kera fis-suq bil-kriterji ta’ Cauchi, iżda ma jfissirx b’hekk illi li kieku l-fond tbattal, u hekk ma baqax iservi utilità pubbliku, is-sidien kienu dejjem sejrin isibu jikruh ininterrottament, u huwa għalhekk illi l-kriterji ta’ Cauchi jridu tnaqqis ieħor ta’ għoxrin fil-mija (20%).

12. Il-perit tekniku maħtura mill-ewwel qorti osservat illi l-fond għandu jitqies bħala kummerċjali. Jekk il-fond jitqiesx kummerċjali jew le jagħmel differenza fil-kera li l-atturi setgħu daħħlu taħt il-liġi ordinarja, għax, jekk mhux kummerċjali, għalih “tibqa’ tgħodd il-liġi u d-definizzjonijiet kollha kif kienu fis-seħħ qabel l-1 ta’ Ġunju 1995”, kif igħid l-art. 1531M tal-Kodiċi Ċivili, waqt illi jekk jitqies kummerċjali jseħħu ż-żidiet fil-kera li jrid l-art. 1531D.

13. Tassew illi l-art. 1525(3) tal-Kodiċi Ċivili jqis “klinika” bħala “fond kummerċjali”; madankollu, “klinika” tissemma bħala eżempju ta’ fond urban “li hu mikri primarjament sabiex minnu ssir attività għal skopijiet ta’ qligħ u fost oħrajn jinkludi … klinika”, li jfisser illi – kif, wara kollox, tagħti x’tifhem il-kelma – l-iskop ta’ qligħ huwa element essenzjali ta’ użu kummerċjali.

14. Is-servizzi mediċi li jingħataw *f'community clinic* immexxija mill-gvern ma jingħatawx bi ħlas u għalhekk il-fond li fih jingħataw dawk is-servizzi ma jistax jitqies fond kummerċjali; il-qorti għalhekk ma hijiex tal-fehma illi l-fond għandu jitqies bħala wieħed kummerċjali għall-għanijiet tal-kera kontrollat li setgħu daħħlu l-atturi taħt il-liġi ordinarja.

15. It-telf li ġarrbu s-sidien, meta tqis id-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera li daħħlu mill-1 ta' Mejju 1997 sal-aħħar tal-2021 u jsir it-tnaqqis li jrid il-każ ta' <u>Cauchi</u> huwa madwar mija u elfejn euro (≈€ 102,000), kif muri fl-Iskeda A mehmuża mas-sentenza biex titqies parti minnha.

16. Ma' dawn għandhom jiżdiedu d-danni non-patrimonjali ta' tliet elef euro (€ 3,000) likwidati mill-ewwel qorti. L-atturi jippretendu aktar, iżda l-ammont likwidat mill-ewwel qorti huwa fil-fehma ta' din il-qorti tajjeb u biżżejjed, meta tqis ukoll illi d-danni non-patrimonjali ma jintirtux.

17. B'kollox mela d-danni jiġu madwar mija u ħamest elef euro (≈€ 105,000)

18. Billi l-werrieta tal-awtur tal-atturi (kif jidher mit-testment tal-missier) kienu mhux anqas minn ħamsa, u erbgħa minnhom biss huma part fil-kawża u ma hemm ebda prova dwar x'sar mill-wirt tal-ħames wild, lill-atturi jmisshom erbgħa minn ħamsa (4/5) tad-danni likwidati, li jiġu madwar erbgħa u tmenin elf euro (≈€ 84,000).

Decide

19. Il-qorti għalhekk tirriforma s-sentenza appellata; tħassarha fejn illikwidat id-danni fis-somma ta' tmienja u tletin elf euro (€ 38,000) u, minflok,

tillikwida sehem l-atturi fl-ammont ta’ erbgħa u tmenin elf euro (€ 84,000); tikkonferma s-sentenza fil-bqija.

20. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata; dawk tal-appell iħallashom l-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss

	Kera fis-suq	Kera kontrollat
1987 (8 xhur)	2,390.67	13.97
1988	3,586.00	20.96
1989	3,586.00	20.96
1990	3,586.00	20.96
1991	3,586.00	20.96
1992	3,919.00	20.96
1993	3,919.00	20.96
1994	3,919.00	20.96
1995	3,919.00	20.96
1996	3,919.00	20.96
1997	4,669.00	20.96
1998	4,669.00	20.96
1999	4,669.00	20.96
2000	4,669.00	20.96
2001	4,669.00	20.96
2002	5,258.00	20.96
2003	5,258.00	20.96
2004	5,258.00	20.96
2005	5,258.00	20.96
2006	5,258.00	20.96
2007	5,868.00	20.96
2008	5,868.00	20.96
2009	5,868.00	20.96
2010	5,868.00	20.96
2011	5,868.00	20.96
2012	6,670.00	20.96
2013	6,670.00	20.96
2014	6,670.00	20.96
2015	6,670.00	20.96
2016	6,670.00	20.96
2017	6,996.00	20.96
2018	6,996.00	20.96
2019	6,996.00	20.96
2020	6,996.00	20.96
2021	6,996.00	20.96
	183,634.67	726.61

-20% =	146,907.73
-30% =	102,835.41
Naqqas	-726.61
Jifdal	102,108.80
Danni morali	3,000.00
B'kollox	105,108.80
$^4/_5$	84,087.04