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' Novembru, 2024.

Numru 31

Rikors numru 345/22/1 TA

Marcus Scicluna Marshall u Romina Scicluna Marshall

v.

L-Avukat tal-Istat

1. Din is-sentenza hija dwar appell tar-rikorrenti mis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tat-12 ta' Ottubru, 2023 li, filwaqt li sabet illi l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini fir-rigward tal-kirja tal-fond Flat 19, Balluta Buildings, San Ġiljan lil ċertu Martin Mary Blanche (illum mejjet), kisret 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, ċaħdet it-talba tar-rikorrenti għall-kumpens.

2. L-appell tar-rikorrenti huwa limitat għall-fatt li ma ngħata l-ebda rimedju.

Preliminari

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

> *"1. Din il-kawża tirrigwarda l-appartament Flat 19, Balluta Buildings, San Ġiljan.*
>
> *2. Din il-proprjetá ġiet akkwistata mir-rikorrenti per via di successione mill-wirt ta' ommhom Mignon Marshall li mietet fil-5 ta' Marzu 2019 (ara testment sigriet a' fol 82 u apertura tal-istess a' fol 83). Dan il-fond kien ġie assenjat lil omm ir-rikorrenti Mignon Marshall b'att ta' diviżjoni tas-17 ta' Marzu 2016 (a' fol 17 ara wkoll nota tar-Rikorrenti a' fol 13).*
>
> *3. Jirriżulta li sa mis-sena 1974, din il-proprjetá kienet ġiet mikrija lil ċertu Martin Mary Blanche għal LM50 fis-sena, ekwivalenti għal €116.47 (ara ktieb tal-kera a' fol 85 u korrispndenza a' fol 88). Fis-sena 2010 il-kera bdiet titħallas skont l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 (ara ktieb tal-kera a' fol 87). Jidher li l-kera baqgħet dejjem tiġi aċċettata mingħajr riżervi.*
>
> *4. L-inkwilin Intimat baqa' jokkupa l-fond in kwistjoni ope legis bl-istess titolu ta' kera sakemm miet fit-30 ta' Settembru 2016. Dan bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69 li jċaħħad lis-sid milli jirrfjuta li jġedded jew jgħolli l-kirja mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera.*
>
> *5. Kif ġie premess u anke dikjarat mill-istess rikorrenti, il-post illum huwa vakanti u ilu hekk vakanti sa mill-mewt tal-inkwilin isemmi, jiġifieri sa mis-sena 2016 (ara premessa 3 u verbal tal-udjenza tat-22 ta' Settembru 2022 a' fol 10).*
>
> *6. Ma huwiex magħruf jekk il-fond huwiex wieħed dekontrollat."*

4. Ir-rikorrenti fetħu l-kawża fit-23 ta' Ġunju 2022 u ilmentaw mill-ksur tal-jedd fundamentali protett taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u/jew l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["il-Konvenzjoni"], in kwantu d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] u tal-Att X tal-2009 taw dritt ta' rilokazzjoni perpetwa lill-inkwilin Martin Mary Blanche versu kera li ma tirriflettix il-valur lokatizzju fis-suq ħieles, b'mod li ma nżamm 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 u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u/jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni fil-passat tal-fond Flat 19, Balluta Buildings, San Ġiljan, a favur Martin Mary Blanche, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari iżda mhux limitatament għall-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u liġijiet oħra viġenti illedu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u/jew fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

3. Tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;

4. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti

> *kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkrejat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma rriflettitx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni;*
>
> *5. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;*
>
> *6. Tikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.*
>
> *Bl-ispejjeż."*

6. Permezz ta' risposta preżentata fit-3 ta' Awwissu 2022[1] 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 li l-kirja hija regolata bil-Kap. 69. Fil-mertu, ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti fil-fatt u fid-dritt.

7. B'sentenza mogħtija fit-12 ta' Ottubru, 2023 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *"Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat.*
>
> *Tilqa' l-ħames eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat.*
>
> *Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat Sa fejn dawn huma inkompattibbli ma din is-sentenza.*
>
> *Tilqa' limitatament l-ewwel żewġ talbiet Attriċi Sa fejn l-istess huma bbażati fuq l-ewwel artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.*
>
> *Tiċħad il-bqija tat-talbiet Attriċi.*
>
> *Bl-ispejjeż kollha jitħallsu mill-Intimat Avulkat.*

[1] Fol. 9 *et seq*.

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."

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

"14. Sa fejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza 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 l-artikoli msemmija tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

15. Il-Qorti sejra tiċħad il-bqija tat-talbiet Sa fejn dawn huma mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan b'applikazzjoni tal-kunsiderazzjonijiet legali ġia esposti supra. Konsegwentement il-Qorti sejra f'dan ir-rigward tilqa' l-ħames eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat.

16. Din il-Qorti għalhekk tilqa' l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti limitatament Sa fejn l-istess huma bbażati fuq l-ewwel artikolu protokollari.

17. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra t-talbiet rimedjali.

18. Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, r-Rikorrenti qed jitolbu lil Qorti "tgħati dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa" (ara talba 3) u tillikwida u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju (ara talba 4 sa 6).

19. Din il-Qorti tara li t-talbiet rimedjali huma bbażati fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali.

20. Il-Qorti tara iżda li ma hemm l-ebda rimedju li r-rikorrenti jistgħu jitqiesu intitolati għalih. Dan għaliex il-kirja ntemmet fis-sena 2016 ossia tlett snin qabel ma l-fond ġie minnhom akkwistat per via di successione bil-mewt ta' ommhom, Mignon Marshall, fis-sena 2019. Ir-rikorrenti ma ġabu ebda prova fejn turi li, minkejja dak li tgħid il-liġi, Mignon Marshall, qua l-awtriċi tagħhom, opponiet għal kera billi per

eżempju ma aċċettatiex jew għamlet xi intimazzjonijiet legali jew kawżi li minħabba r-reġim legali qatt ma setgħet issir ġustizzja magħha.

21. L-anqas ma jirriżulta li meta saret il-kirja l-awturi tagħhom kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwizzjoni u allura ma kellhomx għazla. Kif ġie kemm il-darba ribadit minn din il-Qorti, biex l-eredi f'kawżi bħal dawn in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, għandu jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom."

L-Appell

9. Ir-rikorrenti appellaw b'rikors ippreżentat fl-1 ta' Novembru 2023 fejn jilmentaw illi l-Ewwel Qorti ma kinitx korretta meta ddeċidiet li huma mhumiex intitolati għal ebda rimedju u talbu lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi filwaqt li:

"tikkonferma dik il-parti tas-sentenza fejn:

- *Astjeniet milli tieħu konjizzjoni tat-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat.*
- *Ċaħdet il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat Sa fejn dawn huma inkompatibbli mas-sentenza.*
- *Laqgħet, għalkemm limitatament, l-ewwel żewġ talbiet Attriċi Sa fejn l-istess huma bbażati fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.*
- *Ikkundannat lill-Intimat Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha;*

Filwaqt li tirrevoka u tħassar dik il-parti tas-sentenza fejn ċaħdet il-bqija tat-talbiet rikorrenti, u minflok tilqa' t-tielet, ir-raba', il-ħames, u s-sitt talbiet rikorrenti.

Bl-ispejjeż ta' dan l-appell ukoll kontra l-Intimat appellat."

10. Permezz ta' risposta ppreżentata fl-14 ta' Novembru 2023 l-Avukat tal-Istat wieġeb li l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

L-Aggravji

11. Ir-rikorrenti appellaw minn dik il-parti tas-sentenza li biha l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talba biex jingħataw rimedju. Fir-rigward jilmentaw illi:

i. l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament żbaljat tal-provi meta ddikjarat li l-proprjetà in kwistjoni ġiet f'idejhom biss fis-sena 2019. Jikkontendu li kif jirriżulta mill-att ta' donazzjoni tas-17 ta' Marzu 2016, il-proprjetà in kwistjoni kienet inizjalment tan-nannu tar-rikorrenti, li miet fis-sena 1970 u ħalla l-użufrutt ta' ġidu lill-erba' uliedu – inkluż ommhom Mignon Marshall – f' sehem ta' ¼ indiviż kull wieħed u l-*ownership* tal-istess lill-ulied l-użufruttwarji, ossija *"the Future Heirs"*, kemm dawk diġà mwielda u oħrajn li setgħu jitwieldu fil-futur. Fl-1977 miet wieħed minn ħut Mignon Marshall u fl-1995 miet ħuha ieħor, b'dan illi hija akkwistat ½ l-użufrutt ta' ġid missierha filwaqt li r-rikorrenti, sa dak iż-żmien eredi nċerti, wirtu l-istess porzjon fi proprjetà (*ownership).* Ir-rikorrenti jikkontendu li għalkemm huma saru eredi ċerti biss fl-2019,

mal-mewt ta' ommhom Mignon Marshall, bl-att ta' diviżjoni tas-17 ta' Marzu 2016 il-'*Porzjon B*', li tinkludi l-proprjetà in disamina, misset lilhom personalment, fil-vesti tagħhom ta' eredi futuri, u mhux ommhom Mignon Marshall; u

ii. li f'kull każ, bħala werrieta ta' ommhom Mignon Marshall, huma <u>għandhom jedd għad-danni patrimonjali</u> sofferti minnha matul ħajjitha u dan irrispettivament mill-allegata nuqqas ta' passività tagħha.

12. L-Avukat tal-Istat wieġeb li s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata. Bla ħsara għal dan jikkontendi li kwalsiasi likwidazzjoni tad-danni għandha tieħu kont tas-segwenti:

i. Li kwalsiasi leżjoni għandha tkun ristretta sas-sena 2010 billi skont il-perit tekniku mill-2011 'l quddiem il-fond kien fi stat ta' manutenzjoni ħażina u ma kienx fi stat li jinkera. Skont l-Avukat tal-Istat għalhekk, mill-2011 'l quddiem ir-rikorrenti segħtu talbu r-ripreża tal-fond;

ii. Li sas-6 ta' Ġunju 1995 Mignon Marshall setgħat tiġbor biss terz tal-kera u wara s-7 ta' Ġunju 1995 kellha biss jedd għal nofs. Skont l-Avukat tal-Istat Mignon Marshall kellha dritt għall-kera sħiħ wara l-

mewt ta' oħtha Corinne Ramsay billi kien biss minn dik id-data li hija gawdiet l-użufrutt sħiħ tal-proprjetà in disamina; u

iii. Li ebda danni morali ma huma dovuti billi meta ntemm l-użufrutt ta' ommhom il-kirja kienet diġà ġiet fi tmiemha.

Konsiderazzjonijiet

13. Skont il-kuntratt ta' diviżjoni tas-17 ta' Marzu 2016,[2] li hu l-uniku kuntratt pubbliku li ġie eżebit mir-rikorrenti:

13.1. Il-bini Balluta Buildings f'San Ġiljan, inkluż l-appartament numru 19 ta' Blokk 1 oġġett tal-kawża, inbena mill-Markiż John Scicluna[3] fuq sit li xtara fil-31 ta' Marzu 1926[4];

13.2. Fl-4 ta' Marzu 1948 huwa ttrasferixxa b'donazzjoni l-bini lil uliedu Joseph Scicluna, Patrick Scicluna, Corinne Ramsay u Mignon Marshall f'porzjon ta' ¼ indiviż kull wieħed[5];

---

[2] Fol. 17 *et seq.*
[3] Il-Markiż John Scicluna kien l-uniku iben u eredi tal-Markiż Giuseppe Scicluna (m. 14.02.1907) u martu Corinne (m. 01.01.1919)
[4] Fol. 60, 61
[5] Fol. 61

13.3. Patrick Scicluna miet mingħajr ulied fit-30 ta' Marzu 1977 u ħalla bħala eredi universali tiegħu lil ħutu[6];

13.4. Fis-6 ta' Ġunju 1995, Joseph Scicluna miet mingħajr ulied u ħalla eredi universali tiegħu lin-neputija tiegħu Marie Christianne Ramsay Pergola[7];

13.5. Sussegwentement, in virtù ta' kuntratt tal-4 ta' Frar 2000, il-blokka kollha ta' Balluta Buildings, inkluż il-fond oġġett tal-kawża, ġie assenjat lill-'*estate of the late Marquis John Scicluna and his future heirs'.* Dan skont ma jingħad fil-kuntratt ta' diviżjoni tas-17 ta' Frar 2016 (Dok. PB1)[8].

14. Għalhekk, għall-perjodu mill-4 ta' Marzu 1948 sat-3 ta' Frar 2000, omm ir-rikorrenti għandha jeddijiet ta' sid f'sehem indiviż ta' $^{1}/_{3}$[9].

15. L-att ta' diviżjoni tal-4 ta' Frar 2000 mhuwiex fl-atti. Fir-rigward tal-patrimonju tal-Markiż John Scicluna, mill-att ta' diviżjoni tas-17 ta' Marzu 2016 jirriżulta:

---

[6] Fol. 23
[7] Fol. 23, 24
[8] Fol. 61
[9] Terż indiviż ieħor kien jappartjeni lill-Markiż Joseph Scicluna u warajh lil Marie Christianne Ramsay Pergola, u t-terż indiviż l-ieħor lil Corinne Ramsay.

15.1. Illi kien in-nannu tar-rikorrenti (missier ommhom Mignon Marshall) li miet fl-1970[10] u skont it-testment tiegħu:

> *"i. bequeathed to his four children, namely Baron Patrick Scicluna, Marquis Joseph Scicluna, Maria Angela sive Mignonne sive Mignon Marshall and Corinne Ramsay, the usufruct of all his property and left the ownership of the share of each one of his children to their respective children and descendants surviving them subject to the provisions of the fifth and sixth article of the Will;*
>
> *ii. ordered that in case of death of any of the usufructuaries the right of accretion in favour of the surviving usufructuaries shall take place only when the predeceased usufructuary dies without issue;*
>
> *iii. appointed heirs such of the children and descendants of his children in stirpes who shall be alive at the time of death of their respective parent and usufructuary under the Will; and*
>
> *iv. ordered that the property subject to the usufruct shall be administered by the chief employee in charge of Scicluna Estates at the time of his death and in his stead an administrator appointed by the Court of Volountary Jurisdiction."*

15.2. Illi fid-data tal-mewt tal-Markiż John Scicluna l-bini Balluta Buildings ma kienx parti mill-wirt li ħalla. Il-bini kien proprjetà ta' wliedu f'porzjon ta' ¼ indiviż kull wieħed. Imbagħad b'att ta' diviżjoni tal-4 ta' Frar 2000 il-fond *".... was assigned to the estate of the late Marquis John Scicluna and his future heirs'*, skont mhu dikjarat fil-kuntratt ta' diviżjoni pubblikat fis-17 ta' Marzu 2016.

15.3. Fid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-4 ta' Frar 2000, Patrick Scicluna u Joseph Scicluna kienu mejtin. Huma ma kellhomx tfal u għalhekk l-użufrutt tagħhom fuq il-patrimonju ta' missierhom John

[10] Fol. 22

Scicluna għadda lil ħuthom superstiti Corinne Ramsay u Mignon Marshall, f'sehem ta' nofs ($^1/_2$) indiviż kull wieħed[11];

15.4. Illi fil-31 ta' Diċembru 2007 mietet Corinne Ramsay li bl-aħħar testment tagħha nnominat bħala eredi universali tagħha lit-tifla tagħha Marie Christine Ramsay Pergola;

15.5. Illi mhux minnu li minn dik id-data Mignon Marshall bdiet tgawdi l-użufrutt sħiħ fuq il-proprjetà in kwistjoni, kif isostni l-Avukat tal-Istat. Skont it-testment, id-dritt ta' akkrexximent tal-użufrutt kien biss f'każ li l-użufruttwarju li tiegħu kien tali dritt imut bla tfal (ara paragrafu 15.1 ta' din is-sentenza). Tant hu hekk li fil-kuntratt ta' diviżjoni tal-2016 ġie dikjarat illi:

> *"(G) Upon the death of Corinne Ramsay, the usufruct enjoyed by her on the one half (1/2) undivided share of the Estate terminated.*
>
> *(H) Mignon Marshall, widow of the late Alan Edward Marshall, is still alive and as such is the remaining surviving usufructuary of the other one half (1/2) of the Estate.*
>
> *(I) Upon the death of Corinne Ramsay, her only child, namely Pergola, becacme certain and identified heir of Marquis John Scicluna in respect of one half (1/2) undivided share of the Estate and owner of the one half (1/2) undivided share of the Estate which was formerly subject to the usufruct of her mother; whilst the remaining one half (1/2) undivided share of the Estate continued and continues to be subject to the administration of the Administrator in the interest of Mignon Marshall and the Future Heirs (the Residual Estate).[12]"*

15.6. Illi min-naħa l-oħra r-rikorrenti:

---

[11] Fol. 23
[12] Fol. 24

> *"Marcus John Scicluna Marshall and Romina Scicluna Marshall are the only two children of Mignon widow of the late Alan Edward Marshall and as such, in terms of the Will, are the current future heirs of Marquis John Scicluna, currently: in respect of the one half (1/2) undivided share of the Estate, and subsequent to this deed, in respect of the entire share of the Residual Estate; who however may be displaced pending the happening of the suspensive condition in terms of the Will.*[13]

15.7. Illi permezz tal-istess att ta' diviżjoni tas-17 ta' Marzu 2016, il-fond in kwistjoni ġie mbagħad '*assigned to the Estate*[14] *in the interest of the Future Heirs*[15] *(the Residual Estate) subject to the usufruct of Mignon Marshall'*[16] b'valur stmat ta' erba' mitt elf ewro (€400,000).

16. Minn dan isegwi li bejn l-4 ta' Frar 2000 u s-16 ta' Marzu 2016, omm ir-rikorrenti gawdiet nofs ($^1/_2$) l-użufrutt tal-fond in kwistjoni filwaqt li mis-17 ta' Marzu 2016 'l quddiem kellha l-użufrutt fuq l-intjier.

17. Dak l-użufrutt intemm mal-mewt ta' Mignon Marshall fil-5 ta' Marzu 2019[17]. Għalhekk, sa tmiem il-kirja in kwistjoni (30 ta' Settembru 2016), hija kienet għadha tgawdi l-użufrutt sħiħ tal-istess.

[13] Fol. 24, 25
[14] Definit bħala *'The Estate of the late Marquis John Scicluna'*
[15] Definiti bħala *'the heirs of the late Marquis John Scicluna who shall be determined in terms of the Will, upon the demise of Mignon Marshall'*; *'Will'* means the secret will of the late Marquis John Scicluna dated the twenty sixth (26th) day of July of the year one thousand nine hundred and fifty four (1954)
[16] Fol. 72, 74, 75
[17] Fol. 83

18. Meta fond ikun suġġett għall-użufrutt, il-kera tkun dovuta lill-użufruttwarju u mhux lill-proprjetarju[18].

19. F'dan il-każ iżda din id-distinzjoni ma tagħmilx wisq differenza billi Mignon Marshall hija llum mejta u l-werrieta tagħha huma r-rikorrenti[19]. Għalhekk ir-rikorrenti ġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li wirtu kien anqas milli kien ikun li kieku l-patrimonju ta' ommhom Mignon Marshall ma ġarrabx dak it-telf[20].

20. Konsegwentement, ir-rikorrenti appellanti għandhom jedd għall-kumpens pekunjarju matul il-perjodu li ommhom kienet sid jew użufruttwarja tal-fond in kwistjoni.

Il-Likwidazzjoni tal-Kumpens

21. Il-perjodu rilevanti għall-finijiet ta' ħlas ta' kumpens hu bejn it-30 ta' April 1987[21] u t-30 ta' Settembru 2016, data tal-mewt tal-inkwilin. Matul dak il-perjodu omm ir-rikorrenti, Mignon Marshall kellha:

---

[18] *Alfred Mallia Milanes v. Joseph Fabri u Catherine Fabri; L-Avukat tal-Istat*, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Frar, 2024; ara ukoll Agostina sive Ina Cini et v. L-Avukat tal-Istat et, deċiża minn din il-Qorti fit-12 ta' Lulju 2023.

[19] Fol. 76 *et seq*.

[20] 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.

[21] *Ai termini* tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta: *Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokol li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4* [tal-Kap 319].

i. sehem indiviż ta' $^1/_3$ bħala proprjetarja fil-perjodu 30 ta' April 1987 sat-3 ta' Frar 2000;

ii. l-użufrutt ta' nofs ($^1/_2$) indiviż tal-fond *de quo* matul il-perjodu bejn 4 ta' Frar 2000 u s-16 ta' Marzu 2016; u

iii. l-użufrutt tal-fond kollu bejn is-17 ta' Marzu 2016 sat-30 ta' Settembru 2016.

22. Skont ir-rapport tal-perit tekniku[22], fl-2016 il-fond de *quo* kien jinsab fi stat *sub standard.* Għalhekk, fil-fehma tiegħu, mill-2011 'l quddiem il-fond ma kienx f'kundizzjoni li jinkera[23]. Kwantu għas-snin l-oħra, l-istess perit telaq bil-premessa li fl-2016 il-fond kellu valur ta' żewġ miljuni u mitejn elf ewro (€2,200,000) u a bażi ta' hekk ta stima tal-valur lokatizju[24]:

Sena	**Kera annwali**	**Kera fix-xahar**
2016	Nil	Nil
2011	Nil	Nil
2006	€21,900	€1,825
2001	€13,200	€1,100
1996	€9,900	€825
1991	€6,000	€500
1987	€3,900	€325

[22] Fol. 103 *et seq*
[23] Fol. 112
[24] Fol. 113

23. Għall-Qorti diffiċli tifhem kif il-perit tekniku ta stima ta' €21,900 fis-sena għall-perjodu 2006 sa 2010, meta mbagħad fir-rigward tas-sena 2011 qal li l-fond ma kienx jinkera fis-suq miftuħ minħabba l-kundizzjoni *sub-standard* tiegħu. Fil-kuntratt ta' diviżjoni pubblikat fis-17 ta' Marzu 2016, il-fond in kwistjoni kellu valur ta' €400,000, b'dan li sa dak iż-żmien il-kirja kienet għada fis-seħħ. Interessanti wkoll li għalkemm il-kirja spiċċat mal-mewt tal-inkwilin (2016), mir-rapport tal-perit tekniku hu evidenti li meta fl-4 ta' Jannar 2023 il-perit tekniku mar fil-fond kien għadu ma bediex jinkera.

24. Fir-rapport tal-perit tekniku jingħad li l-fond kellu bżonn ta' manutenzjoni sostanzjali kif ukoll:

> *"rinnovament intern, in partikolari bdil ta' soqfa.... bdil tas-servizzi sanitarji u tas-sistema tal-elettriku biex dawn ikunu kompatibbli mal-kwalita' tal-ħajja assoċjata mad-daqs tal-fond u mal-valur tal-kirja li fond f'kundizzjoni tajba jista' jirrendi.*
>
> *Il-valur tal-kirja tal-fond hi bla ebda dubju dipendenti fuq dan kollu u rifless tiegħu. In partikolari fond li jkun fi stat ta' periklu ħadd ma jistenna li jkun jista' jinkera, u dan sakemm isiru x-xogħlijiet meħtieġa biex jitneħħa l-periklu. Fid-dawl ta' dan assumejt li l-kundizzjoni tal-fond iddeterjorat gradwalment u immanifestat ruħha gradwalment matul l-għaxar snin ta' qabel ma sar ix-xogħol tal-bdil tas-soqfa. Dan ifisser li qed nikkunsidra li mill-2011 'il quddiem il-fond ma kienx fi stat li jista' jinkera".*

25. Li hu żgur hu li sabiex il-fond seta' jinkera fis-suq ħieles, kien hemm bżonn ta' spiża mhux żgħira minħabba li l-fond hu antik u mhux f'kundizzjoni tajba. Hekk per eżempju fir-rapport jingħad li s-sistema tal-elettriku kienet waħda antika, bil-wires għaddejjin minn *casing*.

26. Ma jirriżultax li xi ħadd mill-partijiet għamel eskussjoni tal-perit tekniku jew saret talba għan-nomina ta' periti addizzjonali.

27. Min-naħa tiegħu l-Avukat tal-Istat argumenta li, '*jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħet leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll,* ***din għandha tkun ristretta sas-sena 2010.***'[25] Dan għaliex isostni li mis-sena 2011 sidien il-kera setgħu jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin. Però skont il-perit tekniku, minħabba l-kundizzjoni xejn tajba, il-fond, mis-sena 2011 'il quddiem ma kellux valur lokatizju.

28. Billi m'hemmx kontestazzjoni tal-valuri lokatizji stmati mill-istess perit għas-snin l-oħra u m'hemmx stimi alternattivi, il-Qorti ser tiddeċiedi a bażi ta' dak ir-rapport:-

			€
Għas-sena1987	€3,900 / 12 * 8 / 3[26]	=	866.67
Mill-1988 sal-1990	€3,900 x 3 / 3[27]	=	3,900.00
Mill-1991 sal-1995	€6,000 x 5 / 3[28]	=	10,000.00
Mill-1996 sal-1999	€9,000 x 4 / 3[29]	=	12,000.00
Sena 2000	€9,000 / 2[30]	=	4,500.00
Mill-2001 sal-2005	€13,200 x 5 / 2[31]	=	33,000.00
Mill-2006 sal-2010	€21,900 x 5 / 2[32]	=	54,750.00
Mill-2011 sal-2016	Xejn	=	-
Total			**€119,016.67**

[25] Ara paragrafu 29 tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu a fol. 135 u paragrafu 13 tar-risposta tal-appell tiegħu a fol. 167.
[26] Sehem Mignon Marshall
[27] Sehem Mignon Marshall
[28] Sehem Mignon Marshall
[29] Sehem Mignon Marshall
[30] Sehem Mignon Marshall
[31] Sehem Mignon Marshall
[32] Sehem Mignon Marshall

29. Il-kriterji ta' Cauchi[33] jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar €83,300. Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi għall-inċertezza jekk il-fond kienx ser ikun mikri għall-perjodu kollu.[34] Madankollu, f'dan il-każ meħud in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi speċjali ta' dan il-każ kif spjegati f'paragrafu 23 ta' din is-sentenza il-Qorti minflok 20% ser tnaqqas 55%. Għall-Qorti l-valur lokatizju mogħti mill-perit tekniku għall-perjodu 2001 sa 2010 hu ferm eżaġerat meta tikkunsidra li l-perit tekniku qal li fis-sena 2011 il-fond kien diġà *sub-standard* u ma kellux valur lokatizju. Hu ovvju li kienu għaddew mhux ftit snin biex sar hekk. Dan iktar u iktar meta tikkunsidra li s-suq tal-kera fil-perjodu 2001 sa 2010 ma kienx dak li hu llum. *Inoltre*, il-bini hu antik u evidenti li sidien il-kera matul is-snin ma kinux qegħdin jagħmlu l-manutenzjoni li kien hemm bżonn f'bini daqstant antik. Għalhekk il-bilanċ wara li tnaqqas 55% hu ta' **€37,485**.

30. Fil-każ ta' Cauchi, il-QEDB żiedet tgħid li minn dan irid jitnaqqas ukoll il-kera li tħallset / kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi[35].

[33] Cauchi v. Malta (rik. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021.
[34] *"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%"*
[35] *"105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation"*

31. Skont ir-rendikont tal-pagamenti tal-kera a fol. 85, il-fond in kwistjoni kien oriġinarjament mikri b'kera ta' Lm50 fis-sena (€116.47) liema rata baqgħet titħallas sal-aħħar tal-2009. Mill-1 ta' Jannar 2010 il-kera żdiedet għal €185 fis-sena skont l-Att X tal-2009 u, fl-1 ta' Jannar 2013 reġgħet żdiedet għal €197.58.

32. Huwa meqjus għalhekk li Mignon Marshall tħallset is-segwenti kera:

			€
Għas-sena1987	€116.47 / 12 * 8 / 3[36]	=	25.88
Mill-1988 sal-1999	€116.47 x 12 / 3[37]	=	465.88
Mis-sena 2000 sal-2009	€116.47 x 10 / 2[38]	=	582.35
Sena 2010	€185 / 2[39]	=	92.50
Mill-2011 sal-2016	xejn[40]	=	-
Total			**€1,166.61**

33. Imnaqqas dan l-ammont mill-bilanċ fuq imsemmi, jibqa' bilanċ ta' sitta u tletin elf, tliet mija u dsatax-il ewro (€36,319), li tirrappreżenta l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti.

34. Peress li matul il-perjodu rilevanti il-jedd għall-kera kien ta' omm ir-rikorrenti u mhux ir-rikorrenti personalment, dawn tal-aħħar

[36] Sehem Mignon Marshall
[37] Sehem Mignon Marshall
[38] Sehem Mignon Marshall
[39] Sehem Mignon Marshall
[40] Billi skont il-perit il-kera fis-suq ħieles kienet 'nil' mill-2011 'l quddiem, il-kera effettivament imħallsa mill-inkwilin mill-2011 'l quddiem mhux se titnaqqas

m'għandhomx jedd għall-kumpens mhux pekunjarju in kwantu dawn ma jintirtux.

Deċiżjoni

Għal dawn il-motivi tvarja s-sentenza sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tħassarha fejn ċaħdet it-tielet, ir-raba', il-ħames u s-sitt talba tar-rikorrenti u tipprovdi minflok billi tilqa' l-istess talbiet, u tiffissa kumpens pekunjarju fl-ammont ta' sitta u tletin elf, tliet mija u dsatax-il ewro (€36,319), tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas dak l-ammont lir-rikorrenti bl-imgħax ta' ħamsa fil-mija (5%) mil-lum. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza appellata.

Bl-ispejjeż tal-appell a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da