



QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 3 ta' Marzu 2025

Numru: 9

Rikors numru 318/2021/1 FDP

44 Main Street Limited (C52042)

v.

Avukat tal-Istat u Anthony Calleja

1. Din is-sentenza tittratta dwar l-appell tal-Avukat tal-Istat mis-sentenza li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-3 ta' Mejju 2023, u li sabet li matul il-perjodu bejn Settembru 2012 u Mejju 2021, il-lokazzjoni tal-*ground floor maisonette* numru 15, Triq Birkirkara, San Ġiljan favur l-intimat Calleja u protetta bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"], 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 iħallasha kumpens fis-somma ta’ tlieta u għoxrin elf, tliet mija u tnejn u għoxrin ewro (€23,322).

2. Il-mertu tal-appell hu dwar il-kumpens li l-Ewwel Qorti kkundannat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas.

Preliminari

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

“25. Jirriżulta li s-soċjeta’ rikorrenti, permezz ta’ varji kuntratti lkoll ippubblikati fit-12 ta’ Settembru 2012, akkwistat is-sitt ishma kollha indiviżi li varji persuni kellhom fil-propjeta’ meritu tal-kawża odjerna, ossija “the de-requisitioned house officially numbered fifteen (15) in Birkirkara Road, Saint Julian’s, with the free airspace, currently leased to Anthony Calleja”, li ġiet stmata li komplessivament tiswa €25,000.

26. Jirriżulta li, minn dakinhar, s-soċjeta’ rikorrenti bdiet tircievi l-kera ta’ €185 fis-sena, kif jindikaw riċevuti ppreżentati mill-intimat Calleja, u dana sas-sena li għalqet Frar 2019.

27. Jirriżulta illi sussegwentement, l-erbgħa skadenzi sussegwenti, li għalqu fi Frar 2023 ġew ilkoll depositati l-Qorti.”

4. Safrattant, fil-11 ta’ Mejju 2021, ir-rikorrenti fetħet il-kawża u allegat li kemm qabel kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, ġarrbet ksur tad-dritt fundamentali tagħha kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 37 tal-

Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"]. Dan għaliex, minħabba l-protezzjoni li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 taw lill-intimat Calleja, il-fond in kwistjoni qatt ma seta' jinkera b'kera li tirrifletti l-valur lokatizzju fis-suq ħieles u għalhekk ma nżamm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tagħha bħala sid u l-għan pubbliku.

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

"1. Tiddikjara illi l-intimat Anthony Calleja qiegħda żżomm il-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tal-kumpannija rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll fl-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

3. Tiddikjara, konsegwentement għat-tieni talba, illi il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet il-kumpannija rikorrenti u l-intimat Calleja.

4. Tordna u tiddikjara li konsegwentement għat-tieni talba li l-intimat Calleja ma jistax jibqa' jistrieħ fuq l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 sabiex tibqa' tokkupa l-fond mertu ta' dina l-kawża;

5. Tiddikjara u tiddeċiedi illi b'konsegwenza tat-talbiet preċedenti, l-intimat Calleja m'għandu l-ebda titolu validu fil-liġi li jtihi il-jedd fuq il-proprjetà ossia l-fond mertu tal-kawża;

6. Tordna b'hekk lill-intimat Calleja sabiex jiżgombra mill-proprjetà indikata, u dana billi jivvakaha u jagħti lura l-pussess sħiħ tagħha lill-kumpannija rikorrenti, u tagħti terminu qasir u perentorju għal dan il-għan.

7. Tagħti dawk ir-rimedji u / jew provvedimenti kollha meqjusa xierqa u opportuni;

8. *Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għad-danni sofferti mill-kumpannija rikorrenti minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/id-danni li għandhom jiġihallu lill-kumpannija rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom iħallu dik is-somma hekk likwidata.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni.”

6. Permezz ta' risposta preżentata fid-9 ta' Ġunju 2021¹ l-Avukat tal-Istat *inter alia* wiegħeb illi r-rikorrenti jridu jgħibu prova sodisfaċenti kemm dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u kif ukoll dwar meta bdiet il-kirja. Fil-mertu, ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti fil-fatt u fid-dritt.

7. B'risposta ppreżentata fit-30 ta' Lulju 2021, l-inkwilin Calleja wiegħeb illi minkejja li huwa għandu leġittimazzjoni passiva f'din il-kawża, bħala ċittadin privat ma jistax jiġi dikjarat li hu responsabbli għal xi leżjoni ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Finalment iddikjara li huwa lest jirrinunzja għall-kirja u jrodd lura ċ-ċwieviet u li se jagħmel ħiltu biex ikun f'pożizzjoni jagħmel dan sal-1 ta' Frar tas-sena 2022.

8. Fis-16 ta' Meju 2022² l-Avukat tal-Istat ippreżenta risposta ulterjuri marbuta mal-emendi introdotti bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021.

9. B'sentenza mogħtija fit-3 ta' Meju 2023 [“is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

“Tilqa’ l-ewwel eċċezzjoni ta’ l-intimat Anthony Calleja, filwaqt illi

¹ Fol. 65 et seq

² Fol. 140 et seq

Tiċġad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu.

Tiċġad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw il-leżjoni ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif fuq aħjar deskritt.

Tilqa' t-Tieni u Tmien talba tas-soċjeta' rikorrenti filwaqt illi:

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet l-oħra stante illi l-fond għe ritornat lis-soċjeta' rikorrenti, u għalhekk:

Tiddikjara illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatement l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvolaw id-drittijiet fundamentali tal-kumpannija rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea iżda mhux l-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mill-kumpannija rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u

Tillikwida l-kumpens li għandha tiġħallas lill-kumpannija rikorrenti fis-somma ta' tlieta u għoxrin elf, tlett mija u tnejn u għoxrin Euro (€23,322) u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' tlieta u għoxrin elf, tlett mija u tnejn u għoxrin Euro (€23,322) kif hekk likwidata.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż tas-soċjeta' rikorrenti, ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat salv dawk ta' l-intimat Anthony Calleja, li għandhom jibqgħu a kariku tiegħu.

Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv."

10. Safejn rilevanti għal dan l-appell, il-Qorti tal-ewwel grad ibbażat id-deċiżjoni tagħha fuq is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Kumpens

80. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdi lhom rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi li għandhom solament ir-rikorrenti talli inkisru d-drittijiet tagħhom.

...

84. *Fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti, qed jikkontendu li għandhom jirċievu d-danni kollha tal-okkupazzjoni tal-fond imsemmi matul is-snin minn meta akkwistaw il-fond, jgigifieri minn Settembru 2012.*

85. *Min-naħa l-oħra, l-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu issotolinea, li jrid jiġi kkunsidrat li s-soċjeta' rikorrenti għamlet qliegħ konsiderevoli stante illi, meta akkwistat il-fond fis-sena 2012, il-fond ġie mixtri għal valur ta' €25,000 filwaqt illi ftit snin wara, fis-sena 2019, il-fond ġie valutat fl-ammont ta' €180,000 b'valur loaktizzju fis-sena 2021 ta' €6,000. Għalhekk, l-Avukat tal-Istat sostna li dan il-fatt għandu jittieħed in konsiderazzjoni.*

Data ta' Leżjoni

86. *Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi ikkalkulat il-kumpens.*

87. *Jirriżulta illi s-soċjeta' rikorrenti akkwistat il-fond fit-12 ta' Settembru 2012, fejn ġie dikjarat illi Anthony Calleja kien inkwilin, u kien minn dakinhar illi huma ma setgħux jiddisponu mill-fond kif riedu.*

88. *Jirriżulta, għalhekk, li kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn Settembru 2012.*

...

90. *Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jagħmel referenza l-Avukat tal-Istat daħħlu fis-seħħ b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021. Fil-każ odjern, ir-rikors promotur ġie ppreżentat fil-11 ta' Mejju 2021, u għalhekk dak surreferit ma japplikax peress illi kwalsiasi kumpens ser jingħata sad-data tal-preżentata tal-kawża odjerna.*

91. *Il-Qorti tifhem ukoll illi fis-sajf tas-sena 2022, l-inkwilin Anthony Calleja vvaka l-fond u għalhekk, illum il-ġurnata, il-fond huwa fil-pussess tas-soċjeta' rikorrenti.*

92. *Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Settembru 2012 u Mejju 2021, data meta ġiet ippreżentata l-kawża odjerna.*

Danni Pekunarij

93. *Dwar danni pekunarij, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deciża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat ...*

94. *Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-*

*Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deciża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:*

"Illum il-gurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza gie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

95. *Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxelhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera ipperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.*

96. *Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Stephen Psaila u il-valuri minnu stabbiliti u indikati fir-rapporti f'paragrafu 28 aktar 'il fuq, kienu s-segwenti:*

- a. *Il-valur lokatizzju tal-fond għall-ħames snin bejn 2012 u 2016 kien ta' €4,800 fis-sena, li jagħmel total ta' €24,000 (fol 78)*
- b. *Il-valur lokatizzju tal-fond għall-ħames snin bejn 2017 u 2021 kien ta' €7,200 fis-sena, (fol 78), ossija €600 fix-xahar (fol 62), li jagħmel total ta' €36,000.*

97. *Jirriżulta illi, mis-sena 2012 'il quddiem, is-soċjeta' rikorrenti tħallset is-segwenti pagamenti bħala kera:*

- a. *€185 għall-għaxar snin bejn 2012 u 2021, li jagħmlu total ta' €1,850*
- b. *€210 għas-sena bejn 2021 u 2022*
- c. *€218 għas-sena 2022 sa 2023.*

98. *Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku il-kumpens huwa dan li ġej.*

- a. *Il-kumpens fl-interita` tiegħu jammonta għal **€60,000** (vide para 98).*
- b. *Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% li jammonta għal **€12,000**) li jhalli bilanċ ta' **€48,000**.*

- c. Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% li jammonta għal **€14,400**) li jhalli bilanċ ta' **€25,600**.
- d. Minn tali ammont, għandu jitqies il-kera miġbura mis-sena 2012 'il quddiem, kif aħjar deskritt fil-para 99 aktar 'il fuq, li jammonta komplessivament għall-**€2,278**.
- e. Meta jitnaqqas dan l-ammont ta' kera mill-ammont fuq imsemmi, il-bilanċ ta' kumpens huwa ta' **tlieta u għoxrin elf, tlett mija u tnejn u għoxrin Euro (€23,322)**.

99. Jirrizulta għalhekk li applikata r-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta' total ta' tlieta u għoxrin elf, tlett mija u tnejn u għoxrin Euro (€23,322) f'danni pekunarji, li huwa għall-perjodu bejn Settembru 2012 sa' Mejju 2021.

100. Il-Qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku il-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

101. Din il-Qorti tosserva illi l-fond, meritu tal-każ odjern, ossija 15, Triq Birkirkara, San Ġiljan, illum il-ġurnata gie ritornat lis-soċjeta' rikorrenti.

102. Din il-Qorti tosserva wkoll illi, meta s-soċjeta' rikorrenti akkwistat il-fond fit-12 ta' Settembru 2012, hija akkwistatu bil-valur ta' €25,000 komplessivament, liema valur ċertament kien ferm anqas mill-valur stabbilit mill-perit ta' l-istess soċjeta' rikorrenti, il-perit Stephen Psaila, fejn indika illi fis-sena 2019, jigifieri anqas minn sebgħa (7) snin wara, l-istess fond kien jiswa €180,000.

103. Jidher ċar, għalhekk, illi s-soċjeta' rikorrenti ċertament għamlet gwadann konsidervoli bejn is-sena 2012 u is-sena 2019, u din il-Qorti tqis illi għalhekk ma tista tippretendi ebda dannu non-pekunjarku dovut lilha.

104. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens huwa ekwivalenti għal tlieta u għoxrin elf, tlett mija u tnejn u għoxrin Euro (€23,322) bħala danni pekunarji u ebda somma bħala danni non-pekunarji, li għalhekk jagħmlu total ta' tlieta u għoxrin elf, tlett mija u tnejn u għoxrin Euro (€23,322).

Rimedju Ulterjuri

105. Il-Qorti tosserva illi l-propjeta, illum il-ġurnata, giet ritornata lura lis-soċjeta' rikorrenti, u għalhekk ma hemm ħtieġa ta' ebda rimedju ulterjuri da parte ta' dina l-Qorti."

L-Appell

11. Fir-rikors tal-appell l-Avukat tal-Istat ilmenta li l-kumpens pekunjarju huwa eċċessiv *“stante li fl-għoti tiegħu l-Ewwel Onorabbli Qorti ma ħaditx in konsiderazzjoni illi s-soċjetà rikorrenti għamlet ‘return on investment’ u qligħ konsiderevoli mill-investment tagħha meta ddeċidiet li tixtri l-proprjetà fis-sena 2012 bi prezz kjarament ridott u rriżorju”*. Jgħid li għalkemm il-perit ma vvalutax kemm jiswa l-fond fis-sena 2012, qal li fl-2018 l-istima hi li kien jiswa €180,000, ossija 4% tal-valur lokatizzju bejn is-snin 2017 sal-2021 (€7,200). Applikat l-istess perċentwal għas-snin bejn l-2012 u l-2016, meta l-valur lokatizzju gie stmat fis-somma ta’ €4,800 fis-sena, l-Avukat tal-Istat jargumenta li wieħed jista’ jasal għal konkluzjoni li fl-2012, meta r-rikorrenti xtrat il-fond *de quo* għall-prezz ta’ €25,000, l-istess kellu valur ta’ madwar €120,000 u għalhekk hija għamlet qligħ ta’ madwar mitt elf ewro. Jilmenta illi mhux biżżejjed li, minħabba din ir-raġuni, l-Ewwel Qorti ma akkordat lir-rikorrenti ebda kumpens morali. Jinsisti li din il-konsiderazzjoni kellha wkoll tinfluwixxi fuq il-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji għaliex finalment jirriżulta li, altru milli telf, ir-rikorrenti għamlet investment tajjeb.

12. Talab għalhekk lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi:

“(i) tħassarha fejn din ordnat li jiġihallu danni pekunjarji fl-ammont eċċessiv ta’ tlieta u għoxrin elf, tliet mija u tnejn u għoxrin ewro (€23,322) u minflok tordna illi jingħata kumpens pekunjarju f’ammont inqas u iżjed raġjonevoli; u

(ii) *tikkonfermaha fil-kumplament;*

Bl-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu invarjati filwaqt illi l-ispejjeż ta' dan l-istudju għandhom ikunu a karigu tas-soċjetà appellata."

13. Permezz ta' nota ppreżentata fis-17 ta' Settembru 2024, is-soċjetà rikorrenti ssottomettiet li, bħala risposta għall-appell tal-Avukat tal-Istat, se titratta oralment fil-jum appuntat għas-smigh³.

14. Fis-seduta tal-4 ta' Novembru 2024 il-partijiet iddikjaraw li l-appell jista' jithalla għas-sentenza.

Konsiderazzjonijiet.

15. Fattwalment jirriżulta illi:

i. Il-fond meritu ta' dawn il-proċeduri huwa *ground floor maisonette* fi Triq Birkirkara, San Ġiljan b'kejl ta' 73m.k. u jikkonsisti f'*living room*, *store*, kamra tas-sodda waħda, kċina, kamra tal-banju, bitha interna u *washroom*⁴;

ii. L-istess kien jappartjeni lil Giovanni u Maria miżżewġin Sammut li mietu fis-sena 1955 u 1948 rispettivament u li, b'testment li għamlu fl-1947 ħallew, b'legat lil binhom Philip l-

³ Fol. 248

⁴ Fol. 59

użufrutt tal-proprjetà immobbli kollha tagħhom, u lil binthom Ersilia Zahra eredi universali tagħhom;

iii. FI-1985 Philip Sammut kera l-fond in kwistjoni lill-intimat Anthony Calleja b'kera ta' Lm4.50 (c. €10.48) kull erba' xhur bil-quddiem, ossija Lm18 fis-sena (c. €42)⁵;

iv. Ersilia Zahra mietet fl-10 ta' Ġunju 1979 u bit-testment tagħha ħalliet b'hal eredi universali tagħha lis-sitt uliedha Emanuel sive Lino, John, Francis, George, Winston u Anthony aħwa Zahra fis-sehem ta' sest ($\frac{1}{6}$) indiviż kull wieħed⁶;

v. Philip Sammut miet mingħajr tfal fit-2 ta' Marzu 2001. B'hekk, l-użufrutt tal-proprjetà immobbli li wiret mill-ġenituri tiegħu kkonsolida ruħu man-*nuda* proprjetà appartjenti lil ulied Ersilia Zahra⁷;

vi. FI-2010 il-kera għoliet għal €185 fis-sena⁸;

vii. Fis-17 ta' Frar 2011⁹, l-aħwa Anthony u Winston Zahra ffurmaw is-soċjetà rikorrenti u dan bl-għan li jakkwistaw u jikkonsolidaw l-ishma kollha tal-wirt tan-nanniet materni tagħhom;

⁵ Fol. 144 *et seq.*, 146 *et seq.*

⁶ Fol. 9 *overleaf*

⁷ Fol. 9 *overleaf*

⁸ Fol. 144, 173 *et seq.*

⁹ Fol. 106

viii. Permezz ta' sitt kuntratti li lkoll saru fit-12 ta' Settembru 2012, is-soċjetà rikorrenti xtrat l-ishma kollha tas-sitt aħwa Zahra derivanti mill-wirt tan-nanniet materni tagħhom. Għal kull sest tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri, is-soċjetà rikorrenti ħallset is-somma ta' €4,166.66. Għalhekk il-prezz tal-akkwist kien €25,000;

ix. Fit-12 ta' Settembru 2013 l-intimat Calleja u martu xtraw residenzja f'Gwardamangia, limiti tal-Pietà u marru jgħixu fih¹⁰. Madanakollu, l-intimat Callejja baqa' jhallas il-kera tal-fond f'San Ġiljan u kien hemm drabi meta kien jorqod fih¹¹;

x. L-aħħar pagament ta' kera li aċċettat ir-rikorrenti kien ikopri sat-8 ta' Frar tas-sena 2018. Għalhekk l-inkwilini bdew jiddepożitaw il-kera fil-qorti.

xi. Fis-17 ta' Marzu 2019 il-Perit Stephen Psaila, fuq inkarigu tar-rikorrenti, għamel rapport li l-fond '*is well maintained*' u li l-istess jinsab '*along a very busy road*'. Esprima l-fehma li:

*'the open market value of the unencumbered property ... to be equivalent to one hundred and eighty thousand euro (€180,000)'*¹²

¹⁰ Fol. 136, 144 - 145

¹¹ Fol. 145

¹² Fol. 59

xii. Fil-5 ta' April 2021 il-Perit Stephen Psaila, fuq inkarigu tar-rikorrenti, għamel stima li¹³ fis-suq ħieles il-fond kien jinkera għal:

- €600 fix-xahar / €7,200 fis-sena matul is-snin 2017 u 2021; u
- €400 fix-xahar / €4,800 fis-sena għall-perjodu bejn is-snin 2012 u 2016;

xiii. Salv għad-dritt tal-kontroeżami, kemm l-Avukat tal-Istat¹⁴ u kif ukoll l-intimat inkwilin Calleja¹⁵ ddikjaraw li ma kellhomx oġġezzjoni li jistrieġu fuq il-perizja *ex parte* tal-Perit Stephen Psaila;

xiv. Fis-seduta tat-8 ta' Novembru 2022¹⁶ l-avukat tal-intimat Calleja għarraf lill-Qorti li fil-mori tad-differiment l-imsemmi inkwilin irritorna ċ-ċwieviet tal-fond lis-soċjetà rikorrenti.

16. Jispikka hawn il-fatt li fit-12 ta' Settembru 2013, l-inkwilin Calleja u martu xtraw residenza f'Gwardamangia, limiti tal-Pietà u marru jgħixu fiha¹⁷. L-inkwilin Calleja xehed li huwa xi drabi xorta baqa' jmur jorqod fil-fond. Għalhekk, eżattament sena wara li r-rikorrenti xtrat il-fond in kwistjoni (12 ta' Settembru 2012), setgħet ħadet passi biex tiġi

¹³ Fol. 62, 78

¹⁴ Fol. 92

¹⁵ Fol. 113

¹⁶ Fol. 183

¹⁷ Fol. 136, 144 - 145

awtorizzata ma ġġeddidx il-kirja ġaladarba l-inkwilini ma baqgħux jagħmlu użu mill-fond bħala r-residenza tagħhom. Il-fatt li r-rikorrenti setgħet m'għamlitx il-verifiki wara li xtrat il-fond, mhu l-ebda ħtija tal-Istat.

17. F'kull każ u bla ħsara għall-premess, l-inkwilin irritorna ċ-ċwieviet qabel l-udjenza tat-8 ta' Novembru 2022, ossija fi żmien għaxar snin mit-12 ta' Settembru 2012 meta r-rikorrenti xtrat il-proprjetà in kwistjoni għall-prezz komplessiv ta' €25,000. Dan meta, skont il-Perit Psaila, fl-2012 l-istess fond fis-suq ħieles kien jinkera għal €4,800 fis-sena. Evidenti għalhekk li fl-2012 il-valur tal-fond fis-suq ħieles / *unencumbered* kien ferm ogħla minn €25,000 u li r-rikorrenti xtratu bi prezz baxx x'aktarx minħabba l-fatt li kien mgħobbi b'kirja protetta taħt il-Kap. 69.

18. Għaldaqstant, *dato ma non concesso* u biss għall-grazzja tal-argument li r-rikorrenti sofriet telf ta' qligħ għaliex mid-data tal-akkwist sa Ottubru 2022 ma setgħetx tikri l-fond fis-suq miftuħ¹⁸, fl-istess ħin ikkapitalizzat sew fuq l-investiment li hija għamlet meta, bis-saħħa tal-liġi mpunjata, akkwistat il-fond għal €25,000. Investiment li sa Marzu 2019 (ossija sitt snin u nofs wara) kien diġa sar jiswa €155,000¹⁹.

19. F'dan ir-rigward hi rilevanti s-sentenza **44 Main Street Limited v. L-Avukat tal-Istat et** (C52042), li kienet tirrigwarda proprjetà oħra li r-

¹⁸ Dan l-argument qiegħed isir biss b'mod sussidjarju u bla ħsara għall-fatt li minn Settembru 2013 ir-rikorrenti kellha bażi tajba biex titlob li l-kera ma tiġġeddidx aktar.

¹⁹ €180,000 - €25,000, ara fol. 59

rikorrenti akkwistat mingħand l-aħwa Zahra / werrieta tagħhom permezz tas-sitt kuntratti li saru fit-12 ta' Settembru 2012. B'sentenza mogħtija fil-25 ta' Ottubru 2023, din il-Qorti ddeċidiet hekk:

“21. ... 44 Main Street Limited hi kumpanija b'personalità ġuridika distinta u separata mill-azzjonisti tagħha.

22. Bażat fuq ir-rapporti li saru mill-Perit Psaila m'hemmx dubju li l-kumpanija appellanti għamlet negozju tajjeb. Hu veru li l-fond soġġett għall-kirja protetta taħt il-Kap. 69 u mid-data tal-akkwist sid il-kera ma setgħetx tikri l-fond fis-suq miftuħ. Dan wassal għal telf ta' qligħ. Però jibqa' l-fatt li l-valur tal-fond baqa' jżdied matul is-snin. Ladarba l-kirja tintemm, il-kumpanija ser tkun qiegħda tiegħu l-benefiċċju kollu hi. Veru m'hemmx data ċerta meta ser tintemm il-kirja, però hu fatt magħruf kif il-valur tal-proprjetà qiegħed kontinwament jżdied. Dan apparti li b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 sid il-kera setgħet titlob l-awment fil-kera skont l-Art. 4A tal-Kap. 69 (introdott bl-Att XXIV tal-2021).

*23. Irrispettivament mir-raġuni għalfejn il-kumpanija akkwistat il-fond ma' oħrajn, ma jistax jingħad li mill-investment li r-rikorrenti għamlet sabiex takkwista l-fond inkwistjoni, ma ħadet lura xejn tiegħu fil-perjodu mid-data tal-akkwist sal-31 ta' Meju 2021. Meta tqis il-valur tal-fond fis-suq fis-sena 2019 (€240,000) skont ir-rapport tal-Perit Psaila u l-prezz li fis-sena 2012 l-appellata ħalset biex xtrat il-fond (€25,000), hu evidenti li l-kumpanija rikorrenti ħadet return li żgur hu sodisfaċenti (ara f'dan is-sens is-sentenza **Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et** tas-6 ta' Ottubru 2020). Għalhekk altru milli ħadet benefiċċju fuq l-investment li għamlet. Imbagħad b'seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 setgħet titlob l-awment fil-kera għall-ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. B'hekk kieku trid sid il-kera tista' tikseb dħul akbar jekk tingeda bir-rimedju taħt Art. 4A tal-Kap. 69.*

24. Fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ il-qorti mhijiex tal-fehma li kien ġustifikat li jingħata xi kumpens fir-rigward tal-perjodu rilevanti għal dan il-każ.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tal-Avukat tal-Istat u tvarja s-sentenza appellata fis-sens li tilqa' l-eċċezzjoni li ngħatat f'paragrafu 21 tat-twegiba tal-Avukat tal-Istat u tħassar dik il-parti fejn illikwidat kumpens ta' €45,000 bħala danni pekunjarji u €500 danni mhux pekunjarji, u minflok tiċċhad is-seba' u tmien talbiet tal-kumpanija rikorrenti. Spejjeż tal-appell a karigu tal-kumpanija rikorrenti.”

20. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet, l-ebda kumpens mhu dovut lir-rikorrenti.

Deċiżjoni

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tilqa' l-appell tal-Avukat tal-Istat u tvarja s-sentenza appellata fis-sens li tħassar dik il-parti li llikwidat kumpens ta' tlieta u għoxrin elf, mitejn u tnejn u għoxrin ewro (€23,222) u ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallas dik is-somma lir-rikorrenti, u minflok tiċċad is-seba' u t-tmien talba tar-rikorrenti.

Spejjeż a karigu tar-rikorrenti.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
SS