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 19

Rikors numru 351/2022/1 GMG

Philippa Micallef, Anna Fenech Magrin, Emanuel Magri, Maria Camenzuli, Jean Paul Magrin, Vanessa Muscat u Charles Magrin

v.

L-Avukat tal-Istat u Nicolina sive Colette Sciberras

Il-Qorti:

1. B'din is-sentenza ser jiġi deċiż l-appell tar-rikorrenti b'referenza għas-sentenza li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat fl-14 ta' Mejju 2024 illi, filwaqt li ċaħdet l-ilment dwar l-artikolu 12(7) tal-Ordinanza Li Tneħħi l-

Kontroll tad-Djar (Kap. 158), iddeċidiet illi limitatament għall-perjodu bejn il-11 ta' Dicembru 2014 u l-31 ta' Lulju 2018, il-kirja tal-fond 14 'Lara', Triq Saver Zarb, San Gwann favur l-intimata Sciberras, protetta taħt il-Kap. 158 qabel l-emendi li saru bl-Att XXVII tal-2018, jikser il-jedd fundamentali protett bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["il-Konvenzjoni"]. Għalhekk ordnat lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallashom kumpens fl-ammont ta' €20,659.86 bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji, bl-ispejjeż tal-kawża jitħallsu nofshom mir-rikorrenti u n-nofs l-ieħor mill-Avukat tal-Istat.

2. Il-meritu tal-appell hu dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju li l-Ewwel Qorti llimitatu għall-perjodu wara li r-rikorrenti wirtu l-fond (11 ta' Dicembru 2014) sal-31 ta' Lulju 2018 u l-ispejjeż tal-perizja.

<u>Preliminari</u>

3. Il-<u>fatti</u> prinċipali ġew imfissra hekk mill-Ewwel Qorti:

> *"(i) ir-rikorrenti huma successuri ta' Spiridione Magrin, li miet fil-11 ta' Dicembru 2014[1], wara li kien diga' romol mill-ewwel mara tieghu Josephine Magrin nee Borg, u rega' zzewweg lil Vincenza Magrin;*

[1] Fol. 5

(ii) bl-ahhar testment tieghu[2] pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt tat-18 ta' April 1988[3], Spiridione Magrin kien halla l-uzufrutt generali ta' gidu kollu lit-tieni mara tieghu Vincenza Magrin, u nnomina b'unici eredi tieghu, u padruni assoluti ta' gidu kollu, lis-sitt uliedu, ossia r-rikorrenti Charles Magrin, Emanuel Magrin, Maria Camenzuli, Filippa Micallef u Anna Fenech, u bis-sostituzzjoni volgari, in-neputijiet rikorrenti l-ohra (uliedu il-mejjet ibnu Paul Magrin);

(iii) id-dikjarazzjoni tas-successjoni causa mortis kienet pubblikata fl-atti tan-Nutar Dottor Patrizia Mallia tal-14 ta' Mejju 2015[4], fejn ir-rikorrenti ddikjaraw li wirtu minghandu l-intier tal-mezzanin 'Lara', Triq Saver Zarb, San Gwann, kif mikri lil terzi, u mehlus mill-jedd ta' uzufrutt imholli favur Vincenza Magrin;

(iv) b'kuntratt tan-Nutar Dottor George Cassar tad-19 ta' Novembru 1968[5], Spiridione Magrin kien ikkonceda dan il-fond b'subcens temporanju ghal zmien sbatax-il sena mill-1 ta' Jannar 1969, lil Saviour Sciberras, ga r-ragel tal-intimata Nicolina Sciberras, bis-subcens annwu u temporanju ta' LM84 (ekwivalenti llum ghal €195.67, mija u hamsa u disghin Ewro u sebgha u sittin centezmu);

(v) dan il-fond mhux dekontrollat[6];

(vi) il-koncessjoni enfitewtika skadiet fil-31 ta' Dicembru 1986, u l-kera kienet toghla kull hmistax-il sena skond l-Indici tal-Inflazzjoni ppublikat ghall-finijiet tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta);

(vii) mal-konverzjoni f'kiri, il-kera pagabbli zdied ghal LM168 (ekwivalenti llum ghal €391.33, tlett mija u wiehed u disghin Ewro u tlieta u tletin centezmu) fis-sena, u mbaghad ghal LM200 (€465.87, erba' mija u hamsa u sittin Ewro u sebgha u tmenin centezmu) fis-sena b'effett mill-1 ta' April 2001, u ghal LM260 (ekwivalenti llum ghal €605.64, sitt mija u hames Ewro u erbgha u sittin centezmu) fis-sena mill-1 ta' April 2007. Mill-1 ta' April 2013, il-kera gholiet ghal €640 (sitt mija u erbghin Ewro) fis-sena, u mill-1 ta' Ottubru 2016 regghet zdiedet ghal €658 (sitt mija u tmienja u hamsin Ewro) fis-sena. Mill-1 ta' Jannar 2019, il-kera zdiedet imbaghad ghal €680 (sitt mija u tmenin Ewro) fis-sena; u mill-1 ta' Jannar 2022 regghet zdiedet ghal €706 (seba' mija u sitt Ewro) fis-sena.[7]

---

2 Fol. 6 sa 9
3 Fol. 10 sa 14
4 Fol. 15 sa 19
5 Fol. 20 sa 24
6 Fol. 80
7 Ara ricevuti tal-hlas tal-kera, fol.103 sa 147, u cedoli ta' depozitu, fol. 148 sa 152

3. Fl-affidavit[8] taghha, ir-rikorrenti Filippa Micallef ikkonfermat dawn il-fatti. Ziedet tghid li, fis-sena 2006, missierha kien ghamel l-ispiza biex saret kamra tal-banju gdida f'dan il-fond mikri lill-intimata Sciberras, u ezibiet kopja tar-ricevuti[9] ta' dik in-nefqa. Hija lmentat li l-kera annwali percepibbli skond il-ligi minn dan il-fond lanqas tirrifletti l-valur lokatizju mensili tieghu biss, tenut kont li l-mezzanin qieghed f'kantuniera, bil-vantagg ta' passagg privat u ambjent estern li jgawdi mieghu.

4. Fix-xiehda[10] taghha, l-intimata Sciberras ikkonfermat li ilha tghix f'dan il-fond 54 (erbgha u hamsin) sena, u li qatt ma kellha residenza ohra hliefu. Kien hadu originarjament b'subcens zewgha minghand is-sid Magrin, u kienu jhallsuh ic-cens u mbaghad il-kera. Hija qalet li kienu ghamlu diversi benefikati fil-post, fosthom dawl u ilma, u insistiet li hallset nofs l-ispiza tal-kamra tal-banju, ghaliex il-kamra tal-banju li kellha kienet kbira, u qasmitha fi tnejn. Hija pprezentat ukoll xi ricevuti[11] fir-rigward."

4. Bir-rikors preżentat fit-28 ta' Ġunju 2022, ir-rikorrenti lmentaw li ġarrbu ksur tad-drittijiet fundamentali protett bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni minħabba l-protezzjoni li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, b'mod partikolari l-art. 12(2) u (7), taw lill-intimata inkwilina Sciberras b'mod li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u l-għan pubbliku.

5. Talbu għalhekk lill-Qorti sabiex:

"1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi b'konsegwenza tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, fost ohrajn bit-thaddim tal-Artikolu 12 (2) u 12(7) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u disposizzjonijiet oħra viġenti, fil-konfront tal-esponenti, u tal-awtur taghhom qabilhom, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Nicolina sive Colette Sciberras, b'tali mod li gie prattikament impossibbli li jiehdu lura l-pussess effettiv tal-fond in kwestjoni.

[8] Fol. 66 sa 67
[9] Fol. 68 sa 79
[10] Ara xiehda, 13.4.2023, fol. 83 sa 87
[11] Fol. 89 sa 102

2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi minhabba l-premess, gew u ghadhom qiegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali (hekk kif misjuba fl-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

3. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-esponenti u l-awtur taghhom b'konsegwenza tas-suespost u b'konsegwenza tal-fatt illi l-liġijiet viġenti ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-intimata inkwilina, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Liġi.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Liġi.

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament, u taghti dawk ir-rimedji u ordnijiet kollha ohra li jidhrilha xierqa u ancillari ghal din it-talba.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju prezentat fit-18 ta' Mejju 2020 bin-numru 109/2020, u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni."

6. B'risposta preżentata fl-14 ta' Settembru 2022[12], l-intimata Sciberras wieġbet illi r-rikorrenti jridu jġibu prova dwar it-titolu fuq il-fond in kwisjtoni. Fil-meritu wieġbet li filwaqt li ma tweġibx u ma tistax tinsab responsabbli għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tagħhom huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt.

[12] Fol. 33 et seq.

7. L-Avukat tal-Istat wieġeb b'risposta ppreżentata fil-15 ta' Settembru 2022[13] fejn, filwaqt li ċaħad l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti, *inter alia* eċċepixxa illi:

> *"2. Ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta`, u jekk għall-grazzja tal-argument biss ir-rikorrenti jistgħu jkunu ntitolati għall-kumpens għall-perjodu qabel ma' huma saru sidien, huma għandhom iressqu prova li l-antekawża tagħhom ġarrab ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu"*

8. B'sentenza mogħtija fl-14 ta' Mejju 2024 [is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *"1. Tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-intimata Sciberras, u tichad il-bqija;*
>
> *2. Tilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat safejn huma kompatibbli ma' dak hawn deciz, u tichadhom ghall-bqija;*
>
> *3. Tichad l-ewwel talba tar-rikorrenti in kwantu biss l-ilment taghhom huwa dirett kontra l-**art. 12(7)** tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u tilqaghha ghall-bqija limitatament ghaz-zmien li ghadda bejn il-11 ta' Dicembru 2014 u l-31 ta' Lulju 2018;*
>
> *4. Tilqa' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti, u ghall-finijiet tar-raba' talba tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' €18,659.86 (tmintax-il elf sitt mija u disgha u hamsin Ewro u sitta u tmenin centezmu) u d-danni mhux pekunjarji fis-somma ta' €2,000 (elfejn Ewro), filwaqt li ghall-finijiet tal-hames talba tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva hekk likwidata u dovuta lilhom fl-ammont ta' €20,659.86 (ghoxrin elf sitt mija u disgha u hamsin Ewro u sitta u tmenin centezmu), bl-imghax legali mid-data meta din is-sentenza tghaddi f'gudikat.*
>
> *L-ispejjez tal-kawza jithallsu nofshom mir-rikorrenti u n-nofs l-iehor mill-intimat Avukat tal-Istat."*

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

---
[13] Fol. 37 et seq.

"6. Preliminarjament ukoll, l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li l-ilment tar-rikorrenti f'din il-kawza ghandu parametri ta' zmien, li ma jmorrux lura aktar minn meta r-rikorrenti akkwistaw il-jedd ta' proprjeta' fuq dan il-mezzanin, u jieqfu ghal kollox mad-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018.

7. Qabelxejn, u ghall-kjarezza ta' hsieb fil-kunsiderazzjonijiet li ser isegwu, din il-Qorti tibda billi tippuntwalizza li, mill-ilment tar-rikorrenti, ma jidhirx li dan jestendi ghaz-zmien li matulu kien fis-sehh il-kuntratt ta' koncessjoni subenfitewtika li kien ghamel l-awtur tar-rikorrenti dwar il-fond mertu tal-kawza lir-ragel tal-intimata Sciberras. Dik il-koncessjoni skadiet fil-31 ta' Dicembru 1986, u ghalhekk l-ilment tar-rikorrenti jibda ghaz-zmien li ghadda mill-1 ta' Jannar 1987.

8. Minn hemm 'il quddiem, l-intimat Avukat tal-Istat qajjem zewg oggezzjonijiet li jincidu fuq il-parametri taz-zmien tal-ilment tar-rikorrenti – (i) fl-ewwel lok, li l-ilment ma jistax imur lura ghal zmien qabel dan il-fond ghadda b'wirt ghand ir-rikorrenti; u (ii) fit-tieni lok, li dan l-ilment jispicca mad-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018 li ta lil-lokatur il-jedd ta' azzjoni ghar-revizjoni tal-kera bl-art. 12B tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta).

9. Dwar l-ewwel parti tal-oggezzjoni, tajjeb li ssir referenza ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-25 ta' Jannar, 2023 fl-ismijiet ***Rosa Maria Buttigieg vs Avukat tal-Istat et*** *(299/20/1LM) fejn kien ritenut hekk:*

> *19. Ir-rikorrenti għandha raġun targumenta illi għall-għanijiet tal-kalkolu tal-kumpens pekunjarju (iżda mhux ukoll tad-danni morali), <u>jekk il-ksur beda jseħħ meta l-fond kien għadu f'idejn l-awtur tagħha, għall-finijiet ta' kumpens pekunjarju d-dies a quo jibda minn meta r-rikorrenti wirtet lil zijuha</u>. Dan għaliex bħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dak it-telf. Is-suċċessuri jirtu għalhekk, mhux tant id-dritt fundamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali.*
>
> *20. F'dan il-każ, mhux kontestat li l-intimat Zammit ilu jgħix fil-fond in kwistjoni minn mindu twieled u li hu u l-ġenituri tiegħu qablu okkupawh b'kera għal ċirka tmienja u sittin (68) sena, ossija mis-sena 1953. B'hekk, l-intimat Zammit u qablu l-ġenituri tiegħu gawdew il-protezzjoni tal-Kap. 69 ferm qabel ma daħal fis-seħħ il-Kap. 319 fit-30 ta' April, 1987. Dan a skapitu tar-rikorrenti u l-awtur li rċevew kera baxxa mingħand l-inkwilin.*
>
> *21. Billi għalhekk il-patrimonju li wirtet ir-rikorrenti mingħand John Muscat, kien anqas milli kien ikun li kieku f'dak il-patrimonju daħal ħlas ta' kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata, m'hemmx dubju li l-kumpens dovut lilha għal-leżjoni ravviżata mill-Ewwel Qorti jrid jiġi <u>kalkulat mit-30 ta' April, 1987</u>.*

10. Dan ukoll huwa r-ragunament tal-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenzi ***Giovanna sive Janes Agius et vs Avukat tal-Istat et; Cecilia Naudi et vs Avukat tal-Istat et; Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et; Francis Attard et vs Avukat tal-Istat; Lilian Martinelli et vs Avukat tal-Istat – 22.6.2022; Mary Borg et vs Avukat tal-Istat et; Ralph Bianchi et vs Avukat tal-Istat et u Stephen Muscat et vs Avukat tal-Istat et****.*

11. Minn qari akkurat ta' dawn is-sentenzi johrog illi r-rikorrenti f'dawk il-kawzi nghataw kumpens pekunarju li jmur lura ghaz-zmien li fih ipperdurat il-lezjoni meta l-awturi taghhom kienu jikru l-fond b'kera u kundizzjonijiet furzati, u ghalhekk anke ghalzmien meta r-rikorrenti ma kinux ghadhom sidien. Minkejja li d-dritt fundamentali ma jintiritx, il-Qorti kkonkludiet li l-awturi tar-rikorrenti kien ikollhom patrimonju akbar xi jhallu lill-werrieta li ma kienx ghal-ligi li issa hija dikjarata bhala leziva tad-drittijiet fundamentali taghhom.

12. Minkejja dan, u in omagg tal-principju li s-sentenzi jorbtu biss lill-kontendenti li jkunu parti fihom, hija l-fehma ta' din il-Qorti illi r-rikorrenti odjerni ma wrewx li l-awtur taghhom kien fl-impossibilita', jew ostakolat b'xi mod, milli jadixxi lill-Qorti kompetenti b'talbiet simili ghal dawk proposti minnhom f'din l-istanza. Minkejja l-eccezzjoni mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan is-sens, ir-rikorrenti ma ggustifikaw bl-ebda mod dan in-nuqqas tal-awturi taghhom. Isegwi ghalhekk illi ma jirrizultax li kien hemm x'josta lill-awturi tar-rikorrenti milli jressqu lanjanzi konsimili fil-kapacita' taghhom bhala vittmi tal-lezjoni ghaz-zmien li fih kienu huma l-lokaturi f'kiri kontrollat dwar il-fond mertu tal-kawza.x

13. Din il-Qorti tinnota li, fis-sentenza ***Portanier v. Malta****, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, li xprunat l-izvilupp tal-gurisprudenza dwar il-kumpens pekunjarju ghal ksur konsimili, telqet mill-premessa li "an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred". Sussegwentement, l-istess Qorti, fis-sentenza* ***Cauchi v. Malta****, ghamlet tnaqqis biex jaghmel tajjeb (i) ghall-ghan socjali tal-mizura restrittiva (30%); (ii) ghar-riskji kummercjali tas-suq tal-kiri u n-nuqqas ta' garanzija dwar kiri kontinwu jew stabbli tul is-snin; u (iii) ghall-kera kontrollat attwalment ricevut mil-lokatur jew l-awturi tieghu:*

…

14. Wara li hasbet fit-tul dwar dan il-punt, din il-Qorti thoss li l-applikazzjoni ta' dawn il-kriterji ta' tnaqqis biss, ghat-talbiet rikorrenti kif minnha postulati f'dan il-kaz, tista' tohloq sitwazzjoni li taghti lok ghal spekulazzjoni u arrikkiment indebitu, minghajr ebda prova tat-telf reali, u b'mod partikolari dwar x'seta' sar mill-introjtu mill-kera matul is-snin mill-awtur tar-rikorrenti ***li kieku*** *sab jikri l-fond bil-kera fis-suq kif kalkolat mill-ottika tal-lum u skond il-livell tal-ghixien ta' dak iz-zmien.*

Dana peress li l-formula postulata mill-QEBD ma tqisx l-infiq li, fuq bilanc ta' probabiltajiet, il-lokatur li jsib ruhu moghni b'introjtu mill-kiri sostanzjali ta' proprjeta', mistenni jaghmel matul hajtu minn dawk il-frottijiet. Konsegwentement, ghandu ragun l-Avukat tal-Istat f'din l-ewwel parti tat-tieni eccezzjoni li, fl-eventwalita' li l-Qorti ssib favur ir-rikorrenti, il-kumpens pekunarju ghandu jkun kalkolat mid-data li fiha saru sidien tal-fond liema data titiqes, bhalma qalet l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ***Buttigieg vs Avukat tal-Istat et*** *(supra) "jekk il-ksur beda jseħħ meta l-fond kien għadu f'idejn l-awtur tagħha, għall-finijiet ta' kumpens pekunjarju d-dies a quo jibda minn meta r-rikorrenti wirtet lil zijuha"."*

L-Appell

10. Ir-rikorrenti appellaw u talbu lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi:

"1. Tirrevoka dik il-parti fejn laqgħet dik l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat (it-tieni eċċezzjoni) li biha eċċepixxa illi l-kumpens likwidat għandu jkun limitatament għaż-żmien li fih l-esponenti kienu sidien tal-fond in kwestjoni.

2. Tqis, għall-fini ta' likwidazzjoni ta' kumpens pekunarju, oltre l-perjodu ġia meqjus mill-ewwel Onorabbli Qorti, anke dak il-perjodu li għadda bejn l-1 ta' Jannar 1987 u l-10 ta' Diċembru 2014, kif ukoll il-perjodu li għadda bejn l-1 ta' Lulju 2018 u t-28 ta' Ġunju 2022 (meta ġiet preżentata l-kawża biex b' hekk il-perjodu sħiħ li għalih jiġi likwidat il-kumpens pekunarju ikun dak ta' bejn l-1 ta' Jannar 1987 u t-28 ta' Ġunju 2022;

3. Tillikwida l-kumpens pekunarju relattiv għall-perjodu appena msemmi, u tordna lill-appellat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens pekunarju li ġia' ġie stabbilit għal żmien limitat mill-ewwel Onorabbli Qorti, bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza.

4. Tordna illi filwaqt li l-ispejjeż jitħallsu nofs mir-rikorrenti u nofs mill-appellat Avukat tal-Istat, l-ispiża relatata mal-perizja teknika titħallas esklussivament mill-appellat Avukat tal-Istat.

B' riserva għal kull prova oħra permissibbli mil-liġi fi stadju ta' appell.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati appellati."

11. B'risposta ppreżentata fil-11 ta' Ġunju 2024[14], l-inkwilina Sciberras wieġbet li l-aggravji tar-rikorrenti ma jolqtux lilha u għalhekk m'għandha tbati ebda spejjeż fir-rigward.

12. L-Avukat tal-Istat min naħa tiegħu wieġeb[15] li l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

<u>L-Ewwel Aggravju – Il-Likwidazzjoni tal-Kumpens Pekunjarju</u>

13. Fl-ewwel aggravju r-rikorrenti qalu:

> *"l-esponenti jifhmu li ż-żmien li qieset l-ewwel Qorti (cioe bejn l-2014 u l-2018) għandu japplika għall-kumpens non-pekunarju, iżda mhux l-istess jgħodd għall-kumpens li huwa strettament pekunarju, u li allura jgħaddi validament mingħand il-missier għal għand l-esponenti bħala werrieta."*

14. Min-naħa tiegħu l-Avukat tal-Istat wieġeb illi:

> *"... fuq nuqqas ta' prova li kien hemm xi jżomm lill-antekawża tar-rikorrenti milli jipproċedi b' lanjanza simili, jew fuq nuqqas ta' prova li l-antekawża kien frustrat bis-sitwazzjoni, ma jkunx sewwa u xieraq li r-rikorrenti jingħataw kumpens (paragunabbli ma' rebħ ta' lotterija), għall-perjodu tal-antekawża tagħhom. Kienet għalhekk fis-sewwa l-Ewwel Onorabbli Qorti f' għarbiel tagħha fiċ-ċirkostanzi preżentati quddiemha"*

15. L-Avukat tal-Istat żied ukoll jgħid illi:

> *"B' mod sussidjarju, għalkemm f' dan l-aggravju l-appellanti ma jidrhux li jagħmlu dan l-argument, madanakollu fit-tieni talba għall-varjazzjoni,*

[14] Fol. 221 et seq.
[15] Fol. 223 et seq.

l-appellanti qegħdin jippretendu minn din il-Qorti li l-kumpens jiġi likwidat saħansitra sat-28 ta' Ġunju 2022;

... l-esponent umilment ma jaqbilx (oltre li ma tissemma' fl-ebda aggravju), u dan għaliex il-ġurisprudenza stabbilita minn din l-Onorabbli Qorti hija llum-il ġurnata assodata in kwantu li l-kumpens jingħata biss sal-2018 għal lanjanzi li jikkonċernaw il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġjaladarba permezz tal-Att XXVII tal-2018 ġiet imressqa 'l quddiem il-possibbilità li jkun ripristinat il-bilanċ u l-proporzjon mistenni."

Konsiderazzjonijiet

16. Mill-atti jirriżulta li:

i. B'kuntratt tad-19 ta' Novembru 1968[16] il-predeċessur fit-titolu tar-rikorrenti, Spiridione Magrin, tal-fond b'subenfitewsi temporanja għal żmien 17-il sena mill-1 ta' Jannar 1969, lil Saviour Sciberras li kien ir-ragel tal-intimata Nicolina Sciberras. Is-subċens annwu u temporanju kien Lm84 (ekwivalenti għal ċirka €195.67);

ii. Meta skadiet il-koncessjoni l-intimata Sciberras u żewġha komplew jokkupaw l-istess fond b'kera taħt il-Kap. 158;

iii. Spiridione Magrin miet fil-11 ta' Dicembru 2014 u filwaqt li ħalla l-użufrutt ġenerali ta' ġidu kollu lit-tieni mara tiegħu, Vincenza Magrin, innomina bħala werrieta tiegħu lil uliedu r-rikorrenti Charles Magrin, Emanuel Magrin, Maria Camenzuli,

[16] Fol. 20 et seq.

Filippa Micallef u Anna Fenech, u bis-sostituzzjoni volgari, ir-rikorrenti l-oħra li huma ulied il-mejjet ibnu Paul Magrin. Madanakollu, fid-dikjarazzjoni tas-suċċessjoni *causa mortis* relattiva, Vincenza Magrin iddikjarat li kienet qed tirrinunzja għall-użufrutt fuq xi immobbli, inkluż dak oġġett tal-kawża[17].

17. Din il-Qorti kemm-il darba tenniet li, safejn ir-rikorrenti jkunu werrieta universali tal-awturi fit-titolu tagħhom, id-*dies a quo* għandu jkun minn dakinhar li l-awtur fit-titolu tagħhom beda jġarrab ksur. Dan għaliex is-suċċessuri universali jġarrbu d-danni pekunjarji direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dak it-telf[18].

18. L-Ewwel Qorti għarfet dan il-prinċipju (ara l-paragrafi 9 sa 11 tas-sentenza appellata). Madanakollu, xorta waħda kkonkludiet li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ:

> *"l-vjolazzjonijiet li jistgħu jilmentaw dwarhom ir-rikorrenti seħħew minn mindu l-istess rikorrenti wirtu l-proprjetà tal-fond mingħand missierhom, u għalhekk din il-Qorti ser tqis l-ilment tagħhom b' effett minn Diċembru 2014"*[19]

---

[17] Fol. 16, 17

[18] 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;

[19] Para 16 tas-sentenza appellata

19. Il-motivazzjonijiet tagħha kienu tnejn, ossija:

i. Li r-rikorrenti ma wrewx li l-awtur tagħhom kien fl-impossibilità, jew ostakolat b'xi mod, milli jadixxi lill-Qorti kompetenti b'lanjanza simili għal dik minnhom hawn proposta (para 12 tas-sentenza appellata); u

ii. li l-formula postulata mill-QEDB f'Cauchi v. Malta tagħti lok għal arrikkiment indebitu billi ma tqisx l-infiq li, fuq bilanċ ta' probabbilitajiet, sid il-kera li jsib ruħu mogħni b'introjtu mill-kiri sostanzjali ta' proprjetà, mistenni jagħmel matul ħajtu minn dawk il-frottijiet (paragrafu 13 – 14).

20. Però l-pożizzjoni li ħadet l-Ewwel Qorti mhijiex dik li din il-Qorti ilha issa żmien issegwi. Fir-rigward tal-ewwel raġuni li ssemmiet fis-sentenza appellata, ġie kemm-il darba osservat:

> *"Sid il-kera għandu kull dritt li jirċievi l-kera, wara kollox l-inkwilin qiegħed jagħmel użu minn ħwejġu.*
>
> *B'daqshekk ma jfissirx li kien kuntent bil-kera baxxa li kien qiegħed jirċievi. Il-fatt hu li sid il-kera ma kellha l-ebda għażla oħra. Jew tirċievi dik il-kera miżera jew tibqa' b'xejn, għaliex ma kienx hemm prospetti realistiċi li tista' tottjeni awment xierqa quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Għallinqas kif kienet il-liġi ..."*[20]

[20] *Monica Magro et v. Louis Cutajar et*, deċiża minn din il-Qorti fil-25 ta' Ottubru, 2023; Ara ukoll f' dan is-sens *Wilhelmina Antida Sottile Attard v. Jane Mifsud u l-Avukat tal-Istat*, deċiża minn din il-Qorti fit-30 ta' Marzu, 2022. Ara ukoll *Joseph Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et*, deċiża minn din il-Qorti fit-22 ta' Jannar 2024

21. Kwantu għat-tieni raġuni li ssemmiet mill-Ewwel Qorti, din il-Qorti kemm-il darba għamlitha qalet li:

> *"għalkemm huwa minnu li t-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) u għoxrin fil-mija (20%) msemmija f'Cauchi huma biss indikattivi u mhux regola li torbot, madankollu jixraq illi tinżamm uniformità fid-deċiżjonijiet u ma jsirx tibdil jekk mhux għal raġunijiet li jkunu speċifiċi għall-każ partikolari."*[21]

22. F'dan il-każ jirriżulta li s-subenfitewsi kienet għal 17-il sena mill-1 ta' Jannar 1969. Għalhekk, għalqet fl-1 ta' Jannar 1986 (mhux fil-31 ta' Diċembru 1986 kif jinħad fis-sentenza appellata). Sussegwentement, l-intimata Sciberras u żewġha komplew jirrisjedu fil-fond b'titolu ta' kera protetta bil-Kap. 158 versu l-ħlas ta' Lm168 (ċ. €391.33) fis-sena.

23. Il-Perit tekniku qalet li fl-1987 il-kera annwali fis-suq ħieles tal-fond in kwistjoni kienet tkun ta' madwar €1,436. Qabża sostanzjali mill-kera ta' ċirka €391.33 fis-sena li l-inkwilini Sciberras kienu jħallsu taħt il-Kap. 158.

24. Din il-Qorti mhux ser toqgħod tispekula x'seta' għamel l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti kieku kien qiegħed jirċievi kera diċenti matul il-perjodu in kwistjoni. Jibqa' l-fatt li l-kera li kien qiegħed jirċievi taħt il-Kap. 158 ma kinitx xierqa. Kumpens pekunjarju li kuntrarjament għal dak li allega l-

[21] Joseph Cremona v. Avukat tal-Istat et, deċiża minn din il-Qorti fid-29 ta' Marzu, 2023. Ara ukoll is-sentenzi ta' din il-Qorti fl-ismijiet Camilleri Helen et vs Avukat tal-Istat et, deċiża fil-31 ta' Mejju 2023, John Edward Vassallo et v. Carmen Cardona et, deċiża fil-31 ta' Mejju, 2023, Francesca Stivala et v. Avukat tal-Istat et, deċiża fit-12 ta' Lulju, 2023, Catherine Cauchi v. Remigio Cassar u Cecilia Cassar et, deċiża fit-12 ta' Lulju, 2023, Godfrey Cosaitis v. Avukat tal-Istat et, deċiża fid-9 ta' Ottubru, 2023

Avukat tal-Istat li hi lotterija, hi kalkolata a bażi tat-telf effettivment imġarrab mir-rikorrenti skont l-istima tal-perit tekniku u bl-aġġustamenti meqjusa xierqa mill-QEDB fil-każ ta' Cauchi.

25. Għal kull *buon fini*, fejn fil-paragrafu 14 tas-sentenza appellata l-Qorti tal-ewwel grad qabdet ma' frażi mill-paragrafu 19 tas-sentenza ta' Buttiġieġ vs Avukat tal-Istat et deċiża minn din il-Qorti fil-25 ta' Jannar 2023, huwa evidenti li l-istess kienet żball. F'dak il-paragrafu, din il-Qorti kompliet billi tenniet il-prinċipju li l-werrieta jirtu l-jedd għall-kumpens pekunjarju li kellhom jedd għalih l-awturi tagħhom u għalhekk f'dak il-każ:

> *"21. Billi għalhekk il-patrimonju li wirtet ir-rikorrenti mingħand John Muscat, kien anqas milli kien ikun li kieku f'dak il-patrimonju daħal ħlas ta' kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata, m'hemmx dubju li l-kumpens dovut lilha għal-leżjoni ravviżata mill-Ewwel Qorti jrid jiġi kalkulat mit-30 ta' April, 1987."*

26. Kliem li ma jħalli l-ebda dubju dwar il-pożizzjoni ta' din il-Qorti f'dik is-sentenza wkoll.

27. F'dan il-każ ukoll għalhekk, ir-rikorrenti għandhom jiġu kkumpensati għall-perjodu rilevanti meta sid il-kera kien missierhom. Konsegwentement, meqjus ukoll li l-Ewwel Qorti sabet ukoll ksur tal-Kostituzzjoni, il-kalkolu tal-kumpens se jsir mill-1 ta' Jannar 1987 kif mitlub mill-appellanti.

28. Qabel ma tipproċedi bil-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju relattiv, il-Qorti tagħmel referenza għall-fatt li fit-tieni talba l-appellanti jippretendu mhux biss varjazzjoni fid-*dies a quo* kif fuq ingħad, iżda wkoll varjazzjoni fid-data sa meta huma għandhom jingħataw kumpens, ossija, sat-28 ta' Ġunju 2022 (meta ġiet ippreżentata l-kawża) minflok sal-31 ta' Lulju 2018 (dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018).

29. Kif tajjeb jgħid l-Avukat tal-Istat, din it-talba ma torbot ma ebda wieħed mill-aggravji kif imfissra fil-korp tal-appell. F'kull każ, kif tajjeb ingħad f'paragrafu 15 tas-sentenza appellata, hija l-ġurisprudenza ta' din il-Qorti li bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B (Att XXVII tal-2018), inħoloq mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq meqjusa ukoll il-ħtiġijiet soċjali.

30. Konsegwentement, il-perjodu rilevanti hu bejn l-1 ta' Jannar tal-1987 sal-31 ta' Lulju 2018[22].

31. Skont l-istima tal-Perit tekniku[23], fl-2022 il-fond in kwistjoni kellu valur ta' €520,000 u valur lokatizju ta' €15,600 fis-sena (3% tal-valur). Stima relattivament għolja kemm fil-kuntest tal-fatt li l-fond għandu xi ħsarat fil-konkos fejn faqqgħet ix-xibka tas-soqfa[24] u kif ukoll fil-kuntest

---

[22] A.L. 259 tal-2018
[23] Fol. 47 et seq.
[24] Fol. 50

tal-fatt li fil-proċeduri 62/2024 JG fl-ismijiet Philippa Micallef et vs Nicolina sive Colette Sciberras, f'Awwissu tal-2024 il-Periti membri ppreżentaw rapport fejn iddikjaraw li huma kienu qegħdin unanimament jistmaw l-istess propjetà b'valur ta' €450,000[25].

32. Kwantu għall-valur lokatizju tal-fond *de quo* mill-1987 sal-2017 il-perit tekniku maħtur f'dawn il-proċeduri, li jgħid li ħadem bil-*comparative method*, ta s-segwenti valuri: €1,436 fis-sena fl-1987; €2,360 fis-sena fl-1992; €4,219 fis-sena fl-1997; €5,192 fis-sena fl-2002; €8,752 fis-sena fl-2007; €8,388 fis-sena fl-2012; u €13,119 fis-sena fl-2017.

33. A bażi ta' dawn l-istimi jsegwi illi:

i. il-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri bejn l-1 ta' Jannar tal-1987 sal-31 ta' Lulju 2018 tammonta għal madwar mija u tnejn u sebgħin elf u ħames mitt ewro (€172,500);

ii. tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi skont Cauchi[26] jħalli bilanċ ta' madwar mija u għoxrin elf u seba' mitt ewro (€120,700);

[25] Dawn il-proċeduri deċiżi fit-12 ta' Diċembru 2024, ossija wara li ngħatat is-sentenza appellata
[26] Cauchi v. Malta (rik. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021

iii. tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) skont <u>Cauchi</u>[27] jħalli bilanċ ta' madwar sitta u disgħin elf u sitt mitt ewro (€96,600);

iv. it-tnaqqis tal-kera li tħallset / kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi[28] għall-istess perjodu – figura li f'dan il-każ tammonta għal madwar sittax-il elf ewro (€16,000)[29] – jħalli l-bilanċ aħħari ta' <u>tmenin elf u sitt mitt ewro (€80,600)</u>.

34. Il-Qorti tilqa' għalhekk l-ewwel aggravju tar-rikorrenti limitatament kif hawn deċiż u tillikwida l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti fis-somma ta' **<u>tmenin elf u sitt mitt ewro (€80,600)</u>.**

<u>It-Tieni Aggravju – L-Ispejjeż tal-Perizja quddiem l-Ewwel Qorti</u>

35. Ir-rikorrenti appellanti hawn jilmentaw illi:

> *"ladarba l-kumpens pekunjarju għandu jitħallas sa mill-1987, huma m'għandhom isofru ebda spiża relata mal-perit tekniku, u għandu jkun l-appellat Avukat tal-Istat li jħallas interament għall-istess."*

---

[27] *"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%"*

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

[29] Ikkalkolata abbażi taż-żidiet li s-sid seta' talab a tenur tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u, fejn l-inkwilin ħallas aktar, abbażi tal-kera mħallsa

36. L-Avukat tal-Istat wieġeb illi huwa jżomm ferm mal-pożizzjoni tal-Ewwel Qorti li ordnat illi l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu nofs bin-nofs. Jgħid li f'każ li l-Qorti tilqa' l-ewwel aggravju, l-ispejjeż tal-perizja xorta għandhom jinqasmu nofs bin-nofs għaliex f' kull każ il-perizja għas-sena 2022 saret inutilment.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

37. Ladarba l-ewwel aggravju ntlaqa', isegwi li l-perizja saret għall-perjodu rilevanti u għalhekk m'hemmx raġuni għalfejn ir-rikorrenti għandhom iħallsu xi parti mill-ispejjeż tal-perizja.

38. Kwantu għas-sena 2022, jidher li dan kien il-punt ta' tluq tal-Perit tekniku li għamel stima f'dik is-sena. Għalhekk, kuntrarjament għal dak allegat mill-Avukat tal-Istat l-istima għal dik is-sena ma saritx għalxejn.

39. Konsegwentement, dan l-aggravju qiegħed jintlaqa' ukoll.

<u>Deċiżjoni.</u>

Għaldaqstant, il-Qorti tilqa' l-appell interpost mir-rikorrenti limitatament kif hawn deċiż u tirriforma s-sentenza appellata billi:

i. tħassarha fejn laqgħet dik il-parti tat-tieni eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat fejn eċċepixxa illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjetà;

ii. tħassarha ukoll fejn laqgħet l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament għall-perjodu bejn il-11 ta' Diċembru 2014 u l-31 ta' Lulju 2018 u tipprovdi minflok billi tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti għall-perjodu bejn l-1 ta' Jannar 1987 sal-31 ta' Lulju 2018;

iii. tħassarha fejn illikwidat id-danni pekunjarji fis-somma ta' €18,659.86 (tmintax-il elf sitt mija u disgħa u ħamsin ewro u sitta u tmenin ċentezmu) u tipprovdi minflok billi tillikwida l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti fis-somma ta' €80,600 (tmenin elf u sitt mitt ewro (€80,600);

iv. tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti kumpens fis-somma komplessiva ta' €82,600 (tnejn u tmenin elf u sitt mitt ewro) rappreżentanti l-kumpens pekunjarju fuq imsemmi u kumpens mhux pekunjarju fl-ammont ta' €2,000 (elfejn ewro) li ffissat l-Ewwel Qorti; u

Tikkonfermaha għall-kumplament.

Bl-ispejjeż taż-żewġ Istanzi jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
jb