QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Ġunju 2025

Numru 105

Rikors Kostituzzjonali Numru 104/2021/1 LM

Emanuel Aquilina; Rose Calleja; Mary Galea;
Carmen Cuschieri; Joseph Aquilina

v.

L-Avukat tal-Istat; Carmen Gatt
għal kull interess li jista' jkollha

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali tal-11 ta' Mejju 2022 li sabet illi bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet relevanti tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"] għaċ-ċirkostanzi tal-atturi nkisru l-jeddijiet fundamentali tagħhom imħarsa taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["il-Konvenzjoni Ewropea"] u bħala rimedju

ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-atturi kumpens ta' tmien mija u tnejn u sittin euro (€ 862) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji.

2. L-appell tal-atturi jolqot id-*dies a quo* għall-finijiet tal-ksur u l-ħlas tal-ispejjeż ġudizzjarji marbutin mal-proċeduri tallum.

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

> »Jirriżulta li r-rikorrenti huma sidien il-fond … il-Ħamrun, (minn issa 'l quddiem 'il-fond') li ppervjena lilhom mill-wirt ta' missierhom John Aquilina, li miet fl-4 ta' Ġunju, 1998, u dan bis-saħħa tat-testment tiegħu *unica charta* magħmul quddiem in-Nutar Joseph Tabone fit-8 ta' Novembru 1988, fejn ħalla lil ommhom Rita Aquilina użufruttwarja ta' ġidu kollu, filwaqt li nnomina lill-istess rikorrenti bħala l-eredi tiegħu. Omm ir-rikorrenti mietet fl-20 ta' Mejju 2017, u l-atti rispettivi dikjaratorji *causa mortis* saru fit-28 ta' Awwissu 1998 quddiem in-Nutar Alexander Sceberras Trigona, u fis-26 ta' Settembru 2017 quddiem in-Nutar Carmel Gafà. Il-fond kien ġie akkwistat minn missier ir-rikorrenti b'xiri permezz ta' kuntratt pubbliku magħmul quddiem in-Nutar John Tabone Adami fit-28 ta' Ottubru 1960. Sussegwentement, permezz ta' att ieħor pubbliku magħmul quddiem in-Nutar Joseph Cachia fit-18 ta' April 1973, huwa kkonċeda l-imsemmi fond b'titolu ta' sub-ċens temporanju lil Joseph Gatt, jiġifieri missier l-intimata Gatt, għal perijodu ta' sbatax-il sena u versu s-sub-ċens ta' Lm 40 fis-sena. Wara l-għeluq tal-ewwel konċessjoni sub-enfitewtika – u r-rikorrenti jgħidu *stante* li Joseph Gatt kellu d-dritt li jibqa' fil-fond taħt titolu ta' kera – missier-hom permezz ta' att pubbliku ieħor magħmul fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone fis-17 ta' April 1990, ikkonċeda l-fond għal darb'oħra lill-istess Joseph Gatt b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien wieħed u għoxrin sena versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm 80. Meta mbagħad miet Joseph Gatt, baqgħet tgħix l-intimata Gatt fil-fond taħt titolu ta' kera skont id-dritt mogħti lilha mill-Att XXIII tal-1979, fejn il-kera kellha tiżdied skont ir-rata ta' inflazzjoni darba kull ħmistax-il sena, iżda mhux iktar mid-doppju. Ir-rikorrenti jgħidu li dan ġie hekk iddikjarat fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta' Jannar 2021 fir-rikors ġuramentat nru 402/2012. Ir-rikorrenti jirrilevaw li l-aħħar kera li tħallset kienet fl-2011 fl-ammont ta' € 186.36. Huma jsostnu li qegħdin isofru minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-artikolu 1 tal-Ewwel Proto-koll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bnie-dem u tal-Libertajiet Fundamentali għaliex fid-dawl ta' dak li huma qegħdin jirċievu bħala kera bl-operazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, u anki *stante* li huma m'għandhom l-ebda aspettattiva realistika dwar meta l-fond ser jiġi fil-pussess tagħhom. Jirrilevaw li dawn l-artikoli tal-liġi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XVIII tal-2007 u ġew emendati bl-Att V tal-2010. Jgħidu li wara dawn l-emendi huma baqgħu sidien tal-fond; madankollu ġiet imposta fuqhom relazzjoni ġdida mal-inkwilini għal perijodu indefinit wara t-tmien tal-perijodu tal-konċessjoni enfitewtika temporanja. Għalhekk ikomplu jgħidu li huma ma setgħux jieħdu lura l-

pussess tal-fond minħabba l-operazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158. Isostnu li huwa inġust u sproporzjonat għaliex huma biss kienu qegħdin isofru, u ma kien hemm l-ebda bilanċ … … …«

4. L-atturi talbu illi l-qorti:

»1. tiddikjara … illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, qegħdin jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom, u dan *nonostante* l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 (l-artikolu 12B tal-Kap. 158);

»2. konsegwentement tiddikjara … illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha [*recte*, tagħhom] … bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem u b'hekk tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

»3. tiddikjara … illi l-intimati huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet ta' l-Att XVIII tal-2007 u emendat permezz ta' Att V ta' l-2010 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, *stante* illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwisjtoni *ai termini* tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem;

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

»5. tikkundanna lill-intimati iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati.

»Bl-ispejjeż.«

5. L-Avukat tal-Istat ressaq din l-eċċezzjoni, fost oħrajn:

»… … …

»3. l-esponent jirrileva li l-ewwel talba tar-rikorrenti diġà ġiet deċiża minn din il-qorti, kif diversament preseduta, permezz tas-sentenza fl-ismijiet <u>Emanuel Aquilina et *v.* Carmen Gatt</u>, li ġiet mogħtija fit-8 ta' Lulju 2020. F'din is-sentenza, il-qorti kienet tas-segwenti fehma:

> »"… … … din il-qorti taqbel mar-risposta tal-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat li llum il-ġurnata s-siden m'għadhomx aktar fl-impossibiltà li jkollhom awment fil-kera u li jirkupraw lura l-proprjetà tagħhom iżda dan ma jistgħux jagħmluh permezz tal-kawża ta' żgumbrament pendenti u li minnha emaniet ir-referenza kostituzzjonali odjerna iżda dan irid isir permezz ta' rikors appożitu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kif trid il-liġi. Dan ukoll ifisser li meta l-qorti tieħu kont tal-artikolu 12 u l-artikolu 12A tal-Kapitolu 158 kif iżda allaċjati mal-artikolu 12B(2) tal-istess Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, introdott fis-sena 2018, il-qorti ma tqsix u ma taqbilx li l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-istess artikoli llum il-ġurnata hija bi ksur tal-jedd tal-atturi mħares taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjonali ta' Malta u l-ewwel qrtikolu tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali”.

»Din is-sentenza ma sarx appell minnha. Jiġi b’hekk li l-kwistjoni dwar jekk il-Kap. 158 jagħmilhiex impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom illum il-ġurnata hija *res judicata*. Għalhekk, qiegħed jiġi eċċepit li din il-qorti għandha tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba magħmula fir-rikors promotur.

»4. Ġaladarba t-tieni talba tar-rikorrenti hija konsegwenzjali għall-ewwel talba tagħhom, għar-raġunijiet imfissra fl-eċċezzjoni preċedenti t-tieni talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda wkoll.

»5. … … … għal dak li jirrigwarda l-perjodu li ġie qabel id-19 ta’ April 2011, qiegħed jiġi eċċepit li ma jidhirx li l-ilmenti kostituzzjonali u konvenzjonali mqanqla mir-rikorrenti huma ġustifikati għaliex is-sitwazzjoni li qegħdin jilmentaw minnha r-rikorrenti ħoloqha missierhom stess meta permezz tal-att pubbliku data 17 ta’ April 1990 huwa pproroga l-konċessjoni enfitewtika oriġinali għal wieħed u għoxrin sena oħra. Għalhekk f’dan il-każ għandu jipprevali l-prinċipju *pacta sunt servanda*.

»… … …

6. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»… … …

»2. tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel, it-tieni u l-ħames eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat;

»… … …

»4. tilqa’ t-talbiet kollha tar-rikorrenti iżda limitatament għall-perijodu li jibda jiddekorri fis-26 ta’ Settembru 2017 u jispiċċa fl-10 ta’ April 2018 u dan fir-rigward biss tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom tat-tgawdija tal-fond kif protetti permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan filwaqt li tillikwida kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma kompless-iva ta’ tmien mija tnejn u sittin euro (€ 862.00) liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat b’mod solidali lir-rikorrenti, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta’ din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

»Il-qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f’każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onor. *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

»Il-qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu f’żewġ partijiet ugwali mir-rikorrenti u mill-intimat Avukat tal-Istat rispettivament.«

7. Safejn relevanti għall-appell tallum l-ewwel qorti fissret hekk ir-raġunijiet li wassluha għad-deċiżjoni tagħha:

»18. … … … ir-rikorrenti llum permezz tal-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 b'talba appożita magħmula quddiem il-Bord tal-Kera, għandhom il-possibilità li jieħdu lura l-fond jekk l-inkwilin jonqos li jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Fid-dawl tal-fatt li dik it-talba tagħhom tista' tiġi mhux biss mismugħa iżda anki milqugħa mill-bord, ma jistax jingħad li r-rikorrenti huma fl-impossibiltà li jirriprendu l-pussess tal-fond, u b'hekk jirnexxi l-ilment quddiem din il-qorti li qed jiġu miksura d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond kif imħarsa mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Iżda l-qorti tikkonsidra li l-emendi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid ġew biss fis-seħħ fl-10 ta' Lulju 2018 b'effett retroattiv għall-10 ta' April 2018, u għalhekk it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat jistgħu biss jintlaqgħu b'mod limitat u jonqos li jiġi jinvestigat l-ilment tar-rikorrenti għall-perijodu qabel dik id-data ... … …

»19. Fil-ħames eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar iż-żmien qabel id-19 ta' April 2011, jiġifieri dak qabel id-data li fiha skadiet il-konċessjoni enfitewtika li kien qed igawdi missier l-intimata Gatt mingħand missier ir-rikorrenti. Il-qorti f'każijiet oħra simili għak dak odjern diġà kellha l-opportunità li tqis li d-data li għandha tittieħed in konsiderazzjoni għall-fini ta' ksur għandha tkun dik li fiha l-fond in kwistjoni jkun għadda b'mod assolut fil-patrimonju tar-rikorrenti. Għalhekk fil-każ odjern id-data rilevanti għandha tkun id-data fejn ir-rikorrenti ffirmaw l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* sussegwenti għall-mewt ta' ommhom Rita Aquilina, li missierhom kien ħalla bħala użufruttwarja ta' ġidu inkluż il-fond in kwistjoni, liema data tirriżulta li hija s-26 ta' Settembru 2017 u għalhekk id-data ċitata mill-intimat Avukat tal-Istat hija irrilevanti għall-konsiderazzjonijiet tat-talbiet tar-rikorrenti. Għaldaqstant il-qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ħames eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

»… … …

»23. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrenti, kif soġġett għall-pattijiet u għall-kundizzjonijiet miftiehma bejn l-antekawża tagħhom u dak tal-intimata Gatt fil-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika temporanja tas-17 ta' April 1990 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone, u mat-tmiem ta' dik il-konċessjoni fid-16 ta' April 2011 l-intimata Gatt kellha dritt li tibqa' tirrisjedi fil-fond taħt titolu ta' kera skont id-disposizzjonijiet tas-subinċiż (i) tal-para. (*b*) tas-sub-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, u kif regolata mill-istess disposizzjonijiet fejn il-kera pagabbli kellha tiġi awmentata.

» … … …

»37. Għalhekk il-qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu pperċepew li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit, tant li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn is-26 ta' Settembru 2017 u l-10 ta' April, 2018, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun ta' madwar € 1,687 għal madwar seba' xhur, (b) li l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu; u (ċ) it-taxxa li tħallset skont il-Kap. 364 fuq is-suċċessjoni wara l-mewt tal-ġenituri tagħhom ma tirriflettix il-kera li r-rikorrenti fil-verità jipperċepixxu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkon-

tribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

»38. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal persuna. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

»39. Fil-każ odjern għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li seta' ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, *stante* li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

»40. I l-qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' ħames mija u tnejn u sittin euro (€ 562.00) u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' tliet mitt euro (€ 300), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment.«

8. L-atturi appellaw b'rikors tal-31 ta' Mejju 2022 li wieġbu għalih l-Avukat tal-Istat fil-15 ta' Ġunju 2022 u l-konvenuta Carmen Gatt fis-7 ta' Novembru 2022.

9. L-ewwel aggravju tal-atturi jolqot id-*dies a quo* għall-finijiet tal-ksur, u ġie mfisser hekk:

»L-ewwel qorti tenniet illi peress illi l-fond in kwistjoni intiret mill-esponenti biss fis-26 ta' Settembru 2017, meta mietet ommhom li qabel mietet kellha l-użufrutt tal-fond, u peress illi fl-10 ta' April 2018 ġie fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kap. 158 li introduċa proċedura ġdida fejn sid proprjetà simili seta' jipproċedi għal żgumbrament jew awment fil-kera skont il-każ, allura il-perjodu li kellu jittieħed in konsiderazzjoni *ai fini* ta' likwidazzjoni ta' kumpens kien il-perjodu ta' seba' xhur bejn dawn iż-żewġ dati.

»Pero' hawnhekk l-ewwel qorti kienet żbaljata legalment kif ser jiġi sottomess. In pessima ipoteżi, kien hemm xi qrati illi, f'dawn it-tip ta' proċeduri, adottaw il-linja illi d-dritt ta' kumpens għal sidien ta' proprjeta' jitwieled fil-mument illi huwa jsir proprjetarju jew jiret il-fond in kwistjoni. Dan però huwa sempliċiment minħabba l-fatt illi l-qrati qed

jirraġunaw illi meta l-predeċessuri tas-sidien attwali ma jkunu ħadu l-ebda passi biex il-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom tiġi indirizzata, allura s-suċċessuri tagħhom fit-titolu m'għandhomx jibbenefikaw minn tali inerzja.

»Fil-fatt insibu din il-posizzjoni fis-sentenza fl-ismijiet Herbert Brincat *et v.* L-Avukat ta' l-Istat *et* … … …

»Però mill-provi ma jirriżultax li l-awturi tar-rikorrenti baqgħu passivi. Missier ir-rikorrenti kien għażel li jġedded iċ-ċens meta l-ewwel perjodu ta' enfitewsi skada u fit-tieni kuntratt irdoppja ċ-ċens. B'hekk assikura ruħu li meta jagħlaq it-tieni perjodu ta' enfitewsi allura l-introjtu tiegħu kien ser jirdoppja darbtejn u mhux darba. Apparti minn hekk skont l-*affidavit* tar-rikorrent irriżulta illi huma inizzjaw proċeduri fil-Prim'Awla biex jippruvaw jiżgumbraw lill-inkwilina mill-fond. Dan għamluh fl-2012 meta kienet għadha ħajja ommhom u dawk kienu proċeduri li, bil-proċeduri tal-appell u proċeduri ta' referenza kif ordnati mill-Qorti ta' l-Appell, intemmew biss f'Jannar 2021. Apparti minn hekk jirriżulta fl-*affidavit* ukoll illi il-kera kienet ilha tiġi rifjutata mill-2012 u kienet qed tiġi depożitata il-qorti.

»Però fl-aħjar ipoteżi jirriżulta illi din il-linja ta' ħsieb kif esposta fis-sentenza Brincat *v.* Avukat tal-Istat appena ċitata ġiet mibdula mill-Qorti Kostituzzjonali fejn il-qorti uriet biċ-ċar illi ma kinitx qed taqbel li l-inerzja tal-predeċessuri fit-titolu jorbot l-għotja *o meno* tal-kumpens. In effetti ssir referenza għal sentenza riċenti f'dan is-sens mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali u *cioè* dik fl-ismijiet Wilhelmina Antida Sottile Attard *v.* Jane Mifsud *et* fejn insibu s-segwenti:

> »"Madankollu din il-qorti hi tal-fehma li għalkemm Helma Attard ma lmentatx u m'għamlitx kawża kostituzzjonali, ma jfissirx li l-attriċi bħala werrieta tagħha ma tistax tippretendi ħlas ta' kumpens għall-perjodu li matulu ommha kienet sid tal-fond. Wara kollox l-attriċi akkwistat id-drittijiet patrimonjali ta' ommha u dan fir-rigward tal-jedd għall-kumpens fih innifsu hu dritt patrimonjali. L-Avukat tal-Istat m'għamel l-ebda argument li jikkonvinċi lil din il-qorti li d-dritt għall-kumpens li kellha omm l-attriċi spiċċa mal-mewt. Hu stabbilit ukoll li l-preskrizzjoni estintiva ma tapplikax f'każijiet ta' din ix-xorta.
>
> »"*Inoltre*, il-fatt li ommha ma fetħitx kawża ma jfissirx li kienet kuntenta bil-kera li kienet qiegħda tirċievi. Li s-sid jiġi 'penalizzat' għaliex kien qiegħed jaċċetta l-kera lanqas mhu ġust. Wara kollox l-inkwilin qiegħed jagħmel użu mill-fond tas-sid u jagħmel qligħ, u min-naħa l-oħra s-sid għandu jedd li jirċievi l-kera."

»Għalhekk il-perjodu li kellu jittieħed in konsiderazzjoni kellu jkun mill-2011. id-data meta ċ-ċens ġie kkonvertit f'kera, sal-2018.«

10. Dan l-aggravju huwa tajjeb u għandu jintlaqa'.

11. Id-*dies a quo* għall-għanijiet ta' likwidazzjoni tal-kumpens huwa, kif igħidu l-atturi appellanti, id-19 t'April 2011 meta ntemmet l-enfitewsi maħluqa fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone tas-17 t'April 1990 li biha missier l-atturi kien

ta l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil Joseph Gatt għal wieħed u għoxrin sena b'seħħ mid-19 ta' April 1990.

12. Din il-qorti għalhekk ma taqbilx ma' dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti qalet illi "fil-każ odjern id-data rilevanti għandha tkun id-data fejn ir-rikorrenti ffirmaw l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* sussegwenti għall-mewt ta' ommhom Rita Aquilina, li missierhom kien ħalla bħala użufruttwarja ta' ġidu nkluż il-fond in kwistjoni, liema data tirriżulta li hija s-26 ta' Settembru, 2017 ... … …".

13. Peress li l-atturi huma lkoll eredi universali tal-ġenituri tagħhom huma wirtu l-patrimonju tagħhom, patrimonju b'valur inqas minn dak li kienu jirtu likieku l-ġenituri tagħhom ma ġarrbux telf fil-kera li setgħu jdaħħlu fis-suq ħieles.

14. Il-perjodu relevanti għall-finijiet tal-ksur għalhekk huwa mid-19 t'April 2011 sal-10 t'April 2018.

15. Maħdum bil-kriterji ta' <u>Cauchi</u>, u wara li tqis dak li daħħlu jew li setgħu jdaħħlu l-atturi, it-telf li ġarrbu matul iż-żmien relevanti huwa qrib ħamest elef euro (€ 5,000), kif muri fl-Iskeda A mehmuża ma' din is-sentenza biex titqies parti minnha.

16. Il-qorti għalhekk tillikwida s-somma ta' ħamest elef euro (€ 5,000) bħala danni patrimonjali.

17. Iż-żmien relevanti għall-għanijiet ta' danni non-patrimonjali, billi dawn ma jintirtux, huwa minn meta ġiet nieqsa omm l-atturi, fl-20 ta' Mejju 2017,

sal-10 t'April 2018. Għalhekk il-kumpens ta' tliet mitt euro (€ 300) likwidat mill-ewwel qorti huwa aktar minn biżżejjed.

18. Id-danni b'kollox għalhekk jiġu ħamest elef u tliet mitt euro (€ 5,300).

19. Ngħaddu issa għat-tieni u l-aħħar aggravju tal-atturi li jolqot il-ħlas tal-ispejjeż ġudizzjarji, li ġie mfisser hekk:

> »L-appellanti ħassew ruħhom aggravati wkoll fejn l-ewwel qorti ddeċidiet illi l-ispejjeż għandhom jinqasmu bejn ir-rikorrenti u l-Avukat ta' l-Istat.
>
> »Ma jirriżultax illi r-rikorrenti pproċedew b'xi mod żbaljatament f'dawn il-proċeduri. Huwa evidenti wkoll illi t-talbiet tagħhom huma ġustifikati fis-sens illi instab li effettivament hemm lanjanza x'tiġi indirizzata. Konsegwentement ma kellhomx jitgħabbew b'xi spejjeż ta' dawn il-proċeduri.«

20. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk:

> »It-tieni aggravju tal-appellanti jirrigwarda d-deċiżjoni tal-ewwel qorti li tordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu f'żewġ partijiet ugwali mir-rikorrenti u mill-intimat Avukat tal-Istat.
>
> »L-esponent jisħaq illi l-istima li ġiet mitluba biex iwettaq il-perit maħtur mill-qorti għall-perjodu ta' bejn is-snin 1973 u 2010 saret inutilment, għax l-appellanti ma kien imisshom qatt talbu ħatra ta' perit biex jagħti stima għal ħafna snin qabel l-2011. Filfatt, l-appellanti stess fl-appell tagħhom jgħidu li l-kumpens għandu jiġi kkalkulat mis-sena 2011, u għalhekk tispikka l-inutilità tat-talba li l-istimi jibdew mis-sena 1973.
>
> »Għalhekk għal dawk is-snin bejn l-1973 u l-2010 l-istima saret għalxejn;
>
> »Fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, l-appellat Avukat tal-Istat m'għandux jeħel l-ispejjeż kollha marbuta mal-imsemmija periżja.
>
> »Għalhekk, dan l-aggravju għandu jiġi miċħud.«

21. Fit-talba tagħhom għall-ħatra ta' perit tekniku l-atturi talbu illi dan jinħatar sabiex jistma l-valur lokatizzju tal-fond għas-snin bejn l-1973 sal-2021. Wara li rat li ma kien hemm l-ebda oġġezzjoni mill-Avukat tal-Istat, l-ewwel qorti laqgħet din it-talba tal-atturi u ħatret perit sabiex "wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-istess

fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà mill-1973 sal-2021 għal intervalli ta' ħames snin kull wieħed".

22. Tassew għalhekk illi, għas-snin bejn l-1973 u l-2010, il-perizja saret għalxejn. Id-differenza ma hijiex waħda marġinali u għalhekk ikun xieraq illi l-atturi jħallsu parti mill-ispejjeż. Dan iżda igħodd biss għall-ispejjeż tal-perizja għax it-talbiet għal dikjarazzjoni ta' ksur ta' drittijiet u ħlas ta' kumpens kienu mistħoqqa.

23. Il-qorti għalhekk tordna illi l-ispejjeż tal-ewwel grad iħallashom l-Avukat tal-Istat ħlief dawk tal-perizja li għandhom jinqasmu hekk: erba' ishma minn ħamsa ($^{4}/_{5}$) jħallsuhom l-atturi u sehem minn ħamsa (⅕) jħallsu l-Avukat tal-Istat.

24. Il-qorti għalhekk tirriforma s-sentenza appellata: tikkonfermaha fejn sabet ksur tal-jedd tal-atturi għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom u tħassarha fejn illikwidat id-danni fis-somma ta' tmien mija u tnejn u sittin euro (€ 862) u, minflok, tillikwida d-danni patrimonjali u non-patrimonjali fis-somma ta' ħamest elef u tliet mitt euro (€ 5,300) flimkien mal-imgħaxijiet minn dakinhar tas-sentenza appellata.

25. L-ispejjeż tal-ewwel grad ikunu regolati kif ingħad fuq, f'para. 23. L-ispejjeż tal-appell iħallashom l-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
jb

Skeda A

Sena	kera xieraq	kera kontrollat	
	€	€	
2011	1,181.25	279.53	*
2012	1,575.00	372.70	
2013	1,980.00	372.70	
2014	1,980.00	388.19	
2015	1,980.00	388.19	
2016	1,980.00	388.19	
2017	1,980.00	400.38	
2018	1,191.67	133.46	**
	13,847.92	2,723.34	

* disa' xhur

** erba' xhur

Kera xieraq	13,847.92
Naqqas 30%	9,693.54
Naqqas 20%	7,754.84
Naqqas €3,531.38	5,031.50