QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Jannar, 2023.

Numru 15

Rikors numru 118/19/1 AF

Godwin Montanaro, Frances armla minn Anthony Montanaro, Josette mart Walter Casolani, Alexander Montanaro, Alan Montanaro, Malcom Montanaro, Anthony Montanaro, Marie Pauline Montanaro, Angela Cassar, P.L. Edgar Montanaro u William Montanaro

v.

Avukat Ġenerali, Marie Louise Scicluna, Louis Spiteri, Patrick Scicluna

Il-Qorti:

1. Din is-sentenza titratta appell tal-konvenut Avukat tal-Istat u appell inċidentali tar-rikorrenti, minn sentenza mogħtija mill-Qorti Ċivili fit-30 ta'

Novembru, 2021, li sabet ksur tad-dritt fundamentali tal-atturi taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallashom kumpens ta' mitejn u ħamest elef ewro (€205,000), danni pekunjarji u non-pekunjarji. L-appell tal-Avukat tal-Istat jitratta dik il-parti tas-sentenza li ddikjarat li l-ksur beda mis-sena 1989 u llikwidat kumpens ta' €200,000 billi jippretendi li l-kumpens kellu jkun ferm inqas, filwaqt li l-appell inċidentali tar-rikorrenti jirrigwarda l-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti peress li jippretendu li kellu jkun €394,000.

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

> *"Il-kawża tirrigwarda l-fond 2, Triq Melchiorre Gafà, Birgu, b'aċċess minn bieb ieħor f'Telgħet il-Vittmi tal-Polverista, Birgu. Mill-provi prodotti jirrizulta li fi żmien mhux magħruf, l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti, Marianna u Alfredo konjuġi Francica, kienu krew dan il-fond lill-ġenituri tal-intimat Louis Spiteri bil-kera ta' Lm40 fis-sena. Ai termini tal-provvedimenti tal-Kap.69, din il-kirja intirtet mill-intimat Spiteri li baqa' jgħix fil-fond. Għalkemm meta saret din il-kawża kienu jgħixu miegħu l-intimati Scicluna, jidher li sadanittant dawn sabu akkomodazzjoni alternattiva.*
>
> *Illum il-ġurnata, il-kera zdiedet għal €203 fis-sena bis-saħħa tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009. Ir-rikorrenti familja Montanaro akkwistaw il-fond permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tal-31 ta' Lulju 2018. Il-familja Montanaro flimkien mal-familja Randon u l-familja Farrugia kienu wirtu lill-imsemmija Marianna u Alfredo Francica.*
>
> *L-intimat Spiteri jokkupa l-fond bħala l-unika residenza tiegħu u allura, stante li l-fond ġie mikri lill-familja tiegħu qabel l-1995, il-kirja hija protetta skont il-liġi*".

3. Permezz ta' din l-azzjoni l-atturi talbu lill-Qorti sabiex:

"1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Louis Spiteri, Mary Louise Scicluna u Patrick Scicluna tal-fond 2, Triq Melchiorre Gafà, Birgu, b'access minn bieb iehor f'Telghet il-Vittmi tal-Polverista, waqt li qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u ghar-ragunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuz l-izgumbrament tal-intimati Louis Spiteri, Mary Louise Scicluna u Patrick Scicluna mill-fond de quo.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat Generali huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 talli ma giex kreat bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Ligi.

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi".

4. L-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

"1. Tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara li bl-operazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini u tal-Att X tal-2009 ġie leż id-dritt fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kif sanċit permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. Tilqa' t-tieni, it-tielet u r-raba' talba billi tillikwida kumpens fl-ammont ta' mitejn u ħamest elef Ewro (€205,000) kwantu għal mitejn elf Ewro (€200,000) danni pekunjarji u ħamest elef Ewro (€5,000) danni non-pekunjarji. Tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dan il-kumpens lir-rikorrenti".

5. Safejn relevanti għal dan l-appell, il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> *"L-intimat Spiteri jokkupa l-fond bħala l-unika residenza tiegħu u allura, stante li l-fond ġie mikri lill-familja tiegħu qabel l-1995, il-krija hija protetta skont il-liġi. Ir-rikorrenti huma marbuta bil-liġi li jkomplu jġeddu din il-kirja a tenur tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 ...*
>
> *... Skont il-perit tekniku, il-proprjetà tiswa €1,200,000 filwaqt illi l-valur lokatizju tagħha fis-sena 2019 kien ta' €60,000 fis-sena ...*
>
> *Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, ir-rikorrenti (flimkien mal-komproprjetarji l-oħra sakemm saret id-diviżoni fl-2018) setgħu potenzjalment ippercepew kważi €900,000 f'kirjiet mis-sena 1989 sal-2021 imma minflok irċevew biss madwar €4,300. Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza illi l-kumpens dovut f'każijiet fejn il-liġi impunjata jkollha skop leġittimu fl-interess ġenerali, u partikolarment fejn dak l-iskop ikun jirrigwarda akkomodazzjoni soċjali, m'għandux jirrifletti l-valur lokatizju sħiħ li kien ikun perċepibbli fuq is-suq liberu.*
>
> *...*
>
> *Fil-każ riċenti fl-ismijiet Cauchi v Malta, tal-25 ta' Marzu 2021 ...*
>
> *Il-Qorti Ewropea kkonkludiet li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjetà kienet ser tkun mikrija għal perjodu kollu...*
>
> *Il-Qorti sejra għalhekk tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-quantum tal-kumpens dovut lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-dritt fundamentali soffert minnhom:*
>
> *i. L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera perċepita u dik li setgħet tkun perċepita fis-suq ħieles li kieku ma kienitx kontrollata bil-liġi;*
>
> *ii. Iż-żmien li damu r-rikorrenti jbatu minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;*
>
> *iii. L-inerzja tal-Istat li baqa' passiv għal tul irraġjonevoli ta' żmien sabiex jipprova jirrimedja għas-sitwazzjoni b'leġislazzjoni ad hoc;*
>
> *iv. Il-fatt illi r-rikorrenti damu tul ta' żmien qabel ma bdew il-proċeduri odjerni;*

v. Il-kera mħallsa mill-inkwilini.

(Ara f'dan is-sens id-deċiżjoni riċenti ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et, tal-15 ta' April 2021).

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha, u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' €200,000 għandha titħallas lir-rikorrenti bħala kumpens pekunjarju. Il-Qorti qiegħda tqis ukoll illi sas-sena 2018 ir-rikorrenti kienu proprjetarji ta' sehem ta' 1/3 biss mill-fond. Il-Qorti tqis ukoll illi tenut kont tal-fatti tal-każ, ir-rikorrenti għandhom jirċievu wkoll is-somma ta' €5,000 bħala kumpens non-pekunjarju.

... L-Att XXIV tal-2021 ma jsewwix vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat u fil-każ tal-lum ir-rikorrenti għandhom jiġu kkompensati għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sakemm daħlu fis-seħħ l-imsemmija emendi, b'dan illi, minn dakinhar 'il quddiem għadu mhux magħruf kif dawn l-emendi ser jolqtu d-drittijiet fundamentali tagħhom ..."

6. L-Avukat tal-Istat <u>appella</u> b'rikors tal-20 ta' Diċembru, 2021. L-ilment tiegħu hu li minkejja li diversi mir-rikorrenti saru sidien tal-fond fis-sena 2004 u l-kumplament tar-rikorrenti saru sidien fl-2010, l-Ewwel Qorti qieset li l-ksur beda fl-1989. Isostni li f'kull każ il-kumpens hu eżaġerat.

7. Ir-rikorrenti wieġbu illi l-appell tal-Avukat tal-Istat għandu jiġi miċħud. Fl-istess att ressqu <u>appell inċidentali</u> fejn insistew li mis-sena 1989 sad-data tal-preżentata tal-kawża għandhom dritt għall-kumpens sħiħ u mhux biss għal sehem ta' terz kif iddeċidiet l-Ewwel Qorti. Jippretendu ukoll kumpens għal danni non-pekunarji fis-somma ta' €20,000. Konsegwentement talbu lil din il-Qorti tvarja s-sentenza

appellata billi takkordalhom kumpens ta' mhux anqas minn €394,000, oltre l-imgħax legali.

8. Permezz ta' nota ppreżentata fit-8 ta' Awwissu, 2022, ir-rikorrenti ddikjaraw li fl-atti tar-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (rikors numru 177/2021MV, *Montanaro Godwin et vs Scicluna Mary Louise et*) il-konjuġi Mary u Patrick Scicluna ddikjaraw illi huma m'humiex inkwilini tal-fond in kwistjoni u l-inkwilin kien biss Louis Spiteri, li miet fl-20 ta' Mejju, 2022. Żiedu li l-kawża għandha titkompla biss kontra l-Avukat tal-Istat. Fis-seduta tal-24 ta' Ottubru, 2022, l-atturi rrinunzjaw għall-kawża fil-konfront tal-intimati, mhux inkluż l-Avukat tal-Istat.

<u>Konsiderazzjonijiet.</u>

9. Fl-<u>ewwel aggravju</u> l-Avukat tal-Istat jikkontendi li mis-sentenza appellata joħroġ ċar illi l-Ewwel Qorti kkunsidrat illi r-rikorrenti kienu vittmi ta' ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem mis-sena 1989 'l quddiem. F'dan ir-rigward għamel referenza għal dik il-parti tas-sentenza appellata fejn jingħad:

> *"Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, ir-rikorrenti (flimkien mal-komproprjetarji l-oħra sakemm saret id-diviżjoni fl-2018) setgħu potenzjalment ippercepew kważi €900,000 f'kirjiet mis-sena 1989 sal-2021 imma minflok irċevew biss madwar €4,300."*

10. L-Avukat tal-Istat ilmenta li r-rikorrenti huma l-werrieta ta' Guglielmo u Antonio Montanaro li mietu fit-28 ta' April, 2010, u fl-10 ta' Marzu, 2004, rispettivament u kien biss fil-31 ta' Lulju, 2018, li sar il-kuntratt ta' diviżjoni li bih il-fond ġie assenjat lir-rikorrenti. Jinsisti li, kuntrarjament għal dak deċiż mill-Ewwel Qorti, ir-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li huma vittmi ta' ksur ta' drittijiet fundamentali qabel ma huma saru sidien jew bdew għallinqas jipposjedu l-fond in kwistjoni.

11. Ir-raġunament tal-Avukat tal-Istat hu skorrett. Huwa biss il-kumpens non-pekunjarju li ma jintiritx. Telf pekunarju jintiret.[1] Dan għaliex bħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni diretta-ment meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dawk id-danni. Ir-rikorrenti wirtu mhux tant id-dritt fundamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali billi l-patrimonju li wirtu kien anqas milli kien ikun li kieku f'dak il-patrimonju daħlet il-kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata.

12. Tibqa' iżda l-kwistjoni jekk ir-rikorrenti għandhomx jedd jippretendu kumpens <u>sħiħ</u> mill-1989. Dan huwa l-mertu tal-<u>appell inċidentali</u> tal-

[1] *Carmel sive Charles Sammut, et v. Maria Stella Dimech et,* deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Mejju, 2021; *Erika Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat et*, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Jannar, 2022; *Wilhelmina Antida Sottile Attard v. Jane Mifsud u l-Avukat tal-Istat*, deċiża minn din il-Qorti fit-30 ta' Marzu, 2022; *Dr Anna Mallia et v. Avukat tal-Istat et*, deċiża fl-4 ta' Mejju, 2022

intimati li jikkontendu li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata safejn qieset li sas-sena 2018 ir-rikorrenti kienu proprjetarji ta' sehem ta' 1/3 biss mill-fond.

13. Fattwalment mhux kontestat illi:

13.1. Il-fond oġġett tal-kawża kien proprjetà ta' Marianna u Alfredo Francica li ħallew bħala eredi universali tagħhom fil-porzjon ta' terz parti ndiviż lill-'*Edgardo, Alessandro, Emilia aħwa Francica, ulied il-mejtin Filomena u Antonio miżżewġin Francica flimkien ma' Guglielmo u Antonio ulied il-mejta Giuseppina tifla oħra tal-imsemmijin Filomena u Antonio Miżżewġin Francica ... u dawn Guglielmo u Antonio Montanaro in rappreżentanza ta' ommhom il-mejta Giuseppina Montanaro mwielda Francica*'[2]. Iż-żewġ terzi l-oħra tal-wirt tħallew in kwantu għal terz lill-familja Randon u terz lill-familja Farrugia;

13.2. Ir-rikorrenti qalu li huma werrieta ta' terz indiviż tal-wirt ta' Alfredo u Marianna konjuġi Francica. Madankollu m'huwiex magħruf kif sehem Edgardo, Alessandro, Emilia aħwa Francica, li ssemmew fit-testment tat-28 ta' Jannar, 1993, għadda fuq Guglielmo u Antonio aħwa Montanaro. Kulma jirriżulta huwa li r-rikorrenti Godwin Montanaro, Alexander Montanaro, Alan Montanaro, Josette mart Walter Casolani, Anthony Montanaro u Malcolm Montanaro wirtu bejniethom mingħand

[2] Fol. 24 *et seq*

Antonio Montanaro, li miet fl-10 ta' Marzu, 2004[3]. Il-Qorti fehmet ukoll li l-wirt ta' William Montanaro li miet fit-28 ta' April, 2010, għadda għand uliedu Edgar, William u Marieline u Angela Cassar li wkoll huma rikorrenti fil-kawża.

13.3. L-Avukat tal-Istat ma jikkontestax li l-atturi għandhom 1/3 mill-wirt ta' Alfredo u Marianna konjuġi Francica. Fil-fatt fin-nota ta' sottomissjonijiet li ppreżenta fis-27 ta' Lulju, 2021, iddikjara li *"86..... sas-sena 2018, il-familja Montanaro kienet biss sid ta' terz (1/3) minn dik il-proprjeta"*.[4] Għalhekk m'hemmx kontestazzjoni dwar dak is-sehem.

13.4. Fil-31 ta' Lulju, 2018, kien pubblikat il-kuntratt ta' qasma bejn it-tliet familji u l-fond oġġett tal-kawża kien assenjat lir-rikorrenti.

14. Bħala werrieta rispettivi tal-aħwa Guglielmo u Antonio Montanaro, ir-rikorrenti (Frances Montanaro għandha l-użufrutt tal-ġid ta' żewġha Antonio, li però beda mid-data tal-mewt ta' żewġha u mhux qabel) daħlu fiż-żarbun tagħhom, bid-drittijiet u l-obbligi li kellhom. Għalhekk meta fil-31 ta' Lulju, 2018, sar il-kuntratt ta' qsim tal-ġid ta' Marianna u Alfredo Francica u r-rikorrenti ġew assenjati l-fond oġġett tal-kawża, bħala werrieta ta' Guglielmo u Antonio Montanaro huma meqjusa bħala s-

[3] Fol. 17, 27 – 29, 54
[4] Fol. 163

suċċessuri diretti f'dawk il-beni li jagħmlu s-sehem tagħhom (Art. 946 tal-Kodiċi Ċivili). Għalhekk il-werrieta, bl-eċċezzjoni li ser jingħad hawn taħt, <u>għandhom jedd għall-kumpens sħiħ mid-data tal-mewt tal-awturi tagħhom</u> kif ġej:

14.1. L-attriċi Frances Montanaro peress li għandha l-użufrutt ta' żewġha Antonio Montanaro, hi intitolata għal nofs il-kumpens sħiħ mill-10 ta' Marzu, 2004, ċjoè d-data tal-mewt ta' żewġha;

14.2. Il-werrieta ta' Gulielmo Montanaro, li huma r-rikorrenti Marie Pauline Montanaro, Angela Cassar, P.L. Edgar Montanaro u William Montanaro, intitolati għal nofs il-kumpens sħiħ mit-28 ta' April, 2010.

15. Għal dak li jirrigwarda l-perjodu mill-1989 sal-mewt tal-awturi tar-rikorrenti kienu għadhom ħajjin:

15.1. Il-werrieta ta' Antonio Montanaro, ossija r-rikorrenti Godwin Montanaro, Alexander Montanaro, Alan Montanaro, Josette mart Walter Casolani, Anthony Montanaro u Malcolm Montanaro, għandhom biss sehem ta' 1/6 tal-kumpens relattiv għall-perjodu bejn l-1989 sad-9 ta' Marzu, 2004. Dan ovvjament soġġett għall-użufrutt tar-rikorrenti Frances Montanaro.

15.2. Il-werrieta ta' Gulielmo Montanaro, ossija r-rikorrenti Marie Pauline Montanaro, Angela Cassar, P.L. Edgar Montanaro u William Montanaro, għandhom sehem ta' 1/6 tal-kumpens għall-perjodu bejn l-1989 sas-27 ta' April, 2010.

16. Għalhekk l-aggravju tal-Avukat tal-Istat li r-rikorrenti ma jistgħux jippretendu kumpens qabel saru sidien fl-2004 u 2010 rispettivament, hi infondata. Min-naħa l-oħra l-aggravju tar-rikorrenti jintlaqa' parzjalment, fis-sens li wħud mir-rikorrenti għandhom jedd li jirċievu l-kumpens sħiħ minn meta miet missierhom Antonio Montanaro (miet fl-10 ta' Marzu, 2004), filwaqt li oħrajn għandhom jedd minn meta miet missierhom Gulielmo Montanaro (miet fit-28 ta' April, 2010).

17. <u>It-tieni aggravju</u> tal-Avukat tal-Istat huwa li l-kumpens pekunarju akkordat mill-Ewwel Qorti hu eżaġerat għaliex: (i) jieħu in konsiderazzjoni ż-żmien wara li ġiet preżentata l-kawża odjerna (16 ta' Lulju, 2019) sal-2021; u (ii) jekk il-vjolazzjoni hija kkunsidrata mill-1989, jammonta għal aktar minn 70% mit-telf pekunarju teoretikament soffert mir-rikorrenti, filwaqt illi jekk il-vjolazzjoni hija kkunsidrata mill-2004 u mill-2010, jammonta għal aktar minn 92% mit-telf pekunarju teoretikament soffert mir-rikorrenti.

18. L-Ewwel Qorti llikwidat il-kumpens pekunjarju għall-perjodu mis-sena 1989 sal-2021 (ara fol. 40 tas-sentenza appellata). Il-kawża ġiet preżentata fis-16 ta' Lulju, 2019. Min-nota ta' sottomissjonijiet li ppreżentaw ir-rikorrenti hu evidenti li l-kumpens li riedu kien għall-perjodu li għalih tirreferi l-istima tal-perit tekniku, ċjoè 1989 sal-2019 (ara paragrafi 5 u 6 tal-istess). Dan jirriżulta wkoll mit-tweġiba li ppreżentaw għar-rikors tal-appell tal-Avukat tal-Istat, minn fejn għal darb'oħra hu evidenti li l-kalkoli tal-kumpens għamluhom bażati fuq l-istima tal-valur lokatizju għal dak il-perjodu.

19. Il-perit tekniku nkarigat mill-Ewwel Qorti ppreżenta r-rapport fl-4 ta' Frar, 2020. L-istima tiegħu tasal sas-sena 2019, f'liema sena l-perit tekniku qal li l-fond kellu valur ta' €1,200,000.

20. Il-perit tekniku ta dawn l-istimi bħala valur lokatizju: 1989 - €7,400 fis-sena; 1994 - €12,750 fis-sena; 1999 - €17,500 fis-sena; 2004 - €28,500 fis-sena; 2009 - €39,250 fis-sena; 2014 - €38,500 fis-sena; u 2019 - €60,000 fis-sena. L-Avukat tal-Istat għamel disa' domandi in eskussjoni lill-perit tekniku, li meta wieġeb żamm ferm mal-istimi li ta. Ma sar xejn iktar.

21. Din il-Qorti tistqarr li ssibha diffiċli tifhem kif per eżempju fil-perjodu bejn 1989 sal-2003 is-suq f'Malta kien jagħti dik it-tip ta' kera li semma l-

perit tekniku għal dar ta' abitazzjoni fil-Birgu. L-istess tqis li huma ftit ħafna li jkunu lesti jħallsu kera ta' €60,000 fis-sena għal dar ta' abitazzjoni. Lanqas ma ġie spjegat kif fis-sena 2009 il-kera ġiet stmata fl-ammont ta' €39,250 fis-sena filwaqt li fis-sena 2014 ġiet stmata inqas, €38,500 fis-sena.

22. Bażat fuq l-istima li ta l-perit tekniku:-

Bejn is-Snin	**Perjodu**	**VALUR LOKATIZJU €**	**Sehem ir-Rikorrenti €**
Lulju 1989 - 2003	15-il sena	188,250	(1/3) = 62,750
2004 - 2009	6 snin	181,750	(4/6)[5] = 121,167
2010 – Ġunju 2019	9 snin u nofs	379,500	379,500
TOTAL	**30 sena u sitt xhur**	**749,500**	**563,417**

23. Il-kriterju kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens pekunjarju ġie determinat fis-sentenza tal-QEDB, Cauchi v. Malta.[6] B'mod ġenerali din il-Qorti dejjem segwiet dawk il-kriterji.

24. Għal dak li jirrigwarda t-tnaqqis ta' 20% minħabba l-inċertezza dwar jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu, f'dan il-każ il-Qorti ser tnaqqas 50%. Dan meħud in konsiderazzjoni l-istima għolja tal-valur lokatizju tal-fond matul il-perjodu rilevanti u għalhekk hemm probabbilità

[5] 1/6 + 1/2
[6] Cauchi *v.* Malta (rik. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu, 2021

kbira li l-fond ma kienx ser ikun mikri bħala dar ta' abitazzjoni għall-perjodu rilevanti.

25. Konsegwentement, sehem ir-rikorrenti mill-kera tal-fond in kwistjoni fis-suq miftuħ sejjer jiġi aġġustat billi:

- jitnaqqas perċentwal ta' **30%** għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali. F' dan il-każ jibqa' bilanċ ta' €394,392;

- jitnaqqas **50%** kif spjegat hawn fuq, u li jħalli bilanċ ta' €197,196;

- titnaqqas il-kera li tħallset / suppost tħallset. F'dan il-każ din il-figura tammonta bejn wieħed u ieħor għal madwar €4,000, li jħalli bilanċ ta' €193,196.

26. Għaldaqstant, id-dannu pekunarju dovut lir-rikorrenti bejniethom hu ta' mija, tlieta u disgħin elf, mija u sitta u disgħin ewro (€193,196).

27. L-Ewwel Qorti llikwidat lir-rikorrenti danni non-pekunarji fis-somma ta' €5,000. Fl-appell inċidentali r-rikorrenti jippretendu li dak il-kumpens kellu jkun fis-somma ta' €20,000. Fl-ewwel lok jekk hemm xi ħadd li sofra wara l-mewt ta' Anthony Montanaro, kienet martu li għad għandha l-użufrutt ta' ġidu.

28. Meħud in konsiderazzjoni li kien biss f'Lulju 2019 li r-rikorrenti fetħu l-kawża u wkoll il-konsiderazzjonijiet li saru dwar il-wirt ta' Anthony u William aħwa Montanaro, il-Qorti hi tal-fehma li kumpens ta' €5,000 hu biżżejjed.

29. Għalhekk b'kollox il-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti hu mija u tmienja u disgħin elf, mija u sitta u disgħin ewro (€198,196).

Għar-raġunijiet li ngħataw hawn fuq tiddeċiedi l-appell tal-Avukat tal-Istat u l-appell inċidentali tar-rikorrenti billi:-

i. Tilqa' parzjalment l-appell tal-Avukat tal-Istat fis-sens li l-kumpens kellu jiġi likwidat sal-ġurnata li fiha r-rikorrenti fetħu l-kawża u tvarja s-sentenza appellata f'dan is-sens. Tillikwida l-kumpens pekunarju dovut lir-rikorrenti bil-mod spjegat hawn fuq, fl-ammont ta' mija tlieta u disgħin elf, mija u sitta u disgħin ewro (€193,196), u għalhekk tikkundanna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas dik is-somma bħala kumpens pekunarju minflok is-somma likwidata mill-Ewwel Qorti, flimkien mal-kumpens non-pekunarju likwidat mil-Ewwel Qorti. Spejjeż tal-appell tal-Avukat tal-Istat jinqasmu in kwantu għal tmenin fil-mija (80%) a karigu tal-Avukat tal-Istat u għoxrin fil-mija (20%) a karigu tar-rikorrenti.

ii. Tiċħad l-appell inċidentali tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontrihom.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da