QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju, 2023.

Numru 57

Rikors numru 123/21/1 LM

Ian Sammut

Marika Sammut

Donavin Camenzuli

Victoria Camenzuli

v.

Avukat tal-Istat

Maria Saliba

Il-Qorti:

1. Ir-rikorrenti appellaw mis-sentenza li tat il-Qorti Ċivili, Prim'Awla fil-11 ta' Mejju, 2022, fir-rigward tal-kumpens li llikwidat l-Ewwel Qorti fis-

somma ta' elfejn tliet mija u wieħed u sittin ewro (€2,361) b'referenza għall-ilment tagħhom li sofrew ksur tal-jedd fundamentali protett taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["Konvenzjoni"], u dan b'referenza għall-kirja tal-fond 5, Triq il-Mediterran, il-Belt Valletta mikri lill-intimata Saliba, protetta bl-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69). Kumpens li jirreferi għall-perjodu mill-11 ta' Awwissu, 2016, sal-10 ta' April, 2018.

2. L-appell tar-rikorrenti hu dwar il-perjodu li fih isostnu li seħħ il-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom u jippretendu kumpens ta' mhux inqas minn sitta u erbgħin elf, tmien mija u għoxrin ewro u ħames ċenteżmi (€46,820.05) kumpens pekunjarju u ħmistax-il elf ewro (€15,000) kumpens non-pekunjarju.

3. L-appell tar-rikorrenti huwa dwar il-perjodu li matulu pperdurat il-leżjoni fil-konfront tagħhom u dwar il-konsegwenti likwidazzjoni tal-kumpens, kemm dak pekunarju u kif ukoll dak non-pekunarju. Jippretendu ukoll li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu akkollati nterament lill-Avukat tal-Istat.

4. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum huma dawn:

4.1. Il-fond *5, Triq il-Mediterran, il-Belt Valletta*, kien oriġinarjament jappartjeni terz lil Teresa Gabarretta, bużnanna tar-rikorrenti Ian Sammut u Victoria Camenzuli, u terz kull wieħed lil Pauline Agius u Lawrence Borg. Ir-rikorrenti Ian Sammut u Victoria Camenzuli qalu li Pauline Agius u Lawrence Borg kienu *'pro zijiet tagħna"*, f'sehem ta' terz kull wieħed;

4.2. L-istess fond ilu mikri lill-ġenituri tal-intimata Saliba mis-snin sittin oriġinarjament bil-kera ta' Lm22 fis-sena li ġiet awmentata għal €185 fis-sena wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009, u dan b'seħħ mill-1 ta' Jannar 2010 u sussegwentement ġiet awmentata kull tliet snin skont l-indiċi ta' inflazzjoni;

4.3. B'kuntratt pubbliku tal-11 ta' Awwissu, 2016, ir-rikorrenti Ian Sammut u martu Marika Sammut bejniethom xtraw sehem ta' nofs indiviż, u r-rikorrenti Victoria Camenzuli u żewġha Donavin Camenzuli bejniethom xtraw is-sehem ta' nofs indiviż l-ieħor mill-fond in kwistjoni, hekk kif *"preżentement okkupata minn terzi b'titolu ta' lokazzjoni u allura mingħajr il-pussess battal"* mingħand membri tal-familja estiża tagħhom li kienu wirtu mingħand il-persuni fuq imsemmija. Ir-rikorrenti ħallsu prezz ta' €31,000.

4.4. F'Ottubru tas-sena 2018 mietet omm l-intimata u qalet li saret l-inkwilina. Fl-affidavit żiedet tgħid li għall-bidu r-rikorrenti Victoria Camenzuli aċċettat il-kera mingħandha. Madanakollu, meta fl-2020 marret tħallas il-kera għas-sena 2021 ir-rikorrenti rrifjutat u għalhekk l-intimata Saliba ddepożitat il-kera l-Qorti.[1]

5. Ir-rikorrenti fetħu l-kawża fit-3 ta' Marzu, 2021 u lmentaw li sofrew ksur tal-jedd protett bl-Art 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, kemm qabel kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, għaliex il-fond in kwistjoni qatt ma seta' jinkera b'kera li tirrifletti l-valur lokatizju fis-suq ħieles u dan minħabba l-protezzjoni li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 taw lill-intimata Saliba u qabilha lill-ġenituri tagħha. Għalhekk qalu li ma żammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-kerrejja.

6. Talbu għalhekk lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) sabiex:

> *"(I) "**Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Maria Saliba (K.I. 852046M) għall-fond 5, Triq il-Mediterran, il-Belt Valletta, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi.*

---

[1] Fol. 81

> ***(II) Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi;*
>
> ***(III) Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-liġi;*
>
> ***(IV) Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagmament.*
>
> ***Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.****"*

7. Permezz ta' risposta preżentata fit-8 ta' April, 2021, l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi r-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu li għandhom fuq il-fond u prova dwar il- l-kirja. Dwar il-kumpens qal:

> *"... dato ma non concesso, li din l-Onorabbl Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti."*

8. B'risposta ppreżentata fil-11 ta' Ġunju, 2021, l-inkwilina Saliba wieġbet illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż u dan *inter alia* għaliex hija dejjem osservat il-kondizzjonijiet tal-kirja u l-liġi, u kif ukoll għamlet diversi xogħlijiet u benefikati.

9. Permezz ta' risposta ulterjuri ppreżentata fis-7 ta' Lulju, 2021, l-Avukat tal-Istat argumenta li mad-dħul tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 ir-

rikorrenti ma jistax aktar jilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat.

10. B'sentenza mogħtija fil-11 ta' Mejju, 2022 ("is-sentenza appellata) l-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

> *"1) Tilqa' is-sitt eċċezzjoni tal-intimata Saliba u tiddikjara li hija mhijiex leġittima kontradittriċi tal-azzjoni odjerna u b'hekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;*
>
> *2) Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li tolqot il-kwistjoni tal-prova tat-titolu tar-rikorrenti u tastjeni wkoll milli tieħu konjizzjoni tat-tieni eċċezzjoni tiegħu;*
>
> *3) Tilqa' limitatament għall-perijodu li jibda fil-11 ta' Awwissu, 2016 u li jispiċċa fl-10 ta' April, 2018, kif spjegat aktar 'il fuq, l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tiegħu;*
>
> *4) Tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti iżda limitatament għall-perjodu li jibda jiddekorri fil-11 ta' Awwissu, 2016 u li jispiċċa fl-10 ta' April, 2018, u dan fir-rigward 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 komplessiva ta' elfejn tliet mija wieħed u sittin Euro (€2,361.00), 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."*

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

"17. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, dan hekk kif jolqtu l-mertu tal-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħdin jikkontendu li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Att X tal-2009, kif ukoll tal-liġijiet viġenti, l-intimata Saliba qegħda tingħata d-dritt ta' rilokazzjoni indefinita tal-fond u dan filwaqt li l-kera pagabbli skont l-imsemmija liġijiet viġenti ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Jikkontendu li dan wassal għal nuqqas ta' bilanċ u sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tal-eċċezzjonijiet ulterjuri li ppreżenta fir-risposta ulterjuri tiegħu tas-7 ta' Lulju, 2021, jikkontendi li jekk il-Qorti jidhrilha li l-intimata Saliba qegħda tokkupa l-fond bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, hija m'għandhiex issib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara li daħal fis-seħħ l-Att XXXIV tal-2021. Għalhekk qabel ma tgħaddi sabiex tistħarreġ l-ilment tar-rikorrenti, ikun xieraq li l-Qorti tittratta din l-eċċezzjoni. Hija hawn tagħmel riferiment għas-sentenza tagħha tallum stess fl-ismijiet ***Emanuel Aquilina et vs. L-Avukat tal-Istat et*** *(Rikors nru. 104/21 LM) fejn ikkonfermat il-pożizzjoni tagħha dwar din il-kwistjoni, jiġfieri li r-rikorrenti llum bis-saħħa tal-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 għandhom il-possibilità li jieħdu lura l-fond jekk wara talba appożita magħmula quddiem il-Bord tal-Kera, 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 wkoll 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 tagħhom għat-tgawdija tal-fond kif imħarsa mill-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 din l-eċċezzjoni ulterjuri tal-intimat Avukat tal-Istat tista' biss tintlaqa' b'mod limitat u jonqos li jiġi nvestigat l-ilment tar-rikorrenti għall-perijodu qabel dik id-data.*

18. Tikkonsidra li fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tal-11 ta' Awwissu, 2016 kif soġġett għall-pattijiet u għall-kundizzjonijiet ta' kiri miftehma bejn l-antekawża tagħhom u tal-intimata Saliba, u mal-mewt tal-ġenituri ta' din tal-aħħar. hija baqgħet tirrisjedi fil-fond stante li ppretendiet li hija kienet wirtet il-kirja ...

24. ... b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont il-valur lokatizju annwali ta' €2,255 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għas-sena 2012 applikabbli sas-sena 2016 meta l-fond ġie f'idejn ir-rikorrenti, u dan kif awmentat skont is-suq għal €3,477 fis-sena 2017 applikabbli wkoll għas-sena 2018 meta mbagħad ġew fis-seħħ id-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera annwali baxxa perċepita

mir-rikorrenti fl-ammont ta' €203.11ċ; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat saħansitra f'sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dan filwaqt li tqis wkoll li r-rikorrenti mingħajr dubju dak iż-żmien kienu qegħdin jgħixu fi stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[2] *il-Qorti Ewropea kkonkludiet li "it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property." Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti ġew limitati sew permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li fil-każ odjern ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil. Il-Qorti għalhekk qegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġew kostretti li jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.*

...

29. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ġew leżi. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li fiċ-ċirkostanzi odjerni fejn ir-rikorrenti saħansitra ħallsu €1,550 rappreżentanti boll ad valorem fuq l-akkwist tal-fond, sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur kif qed jippretendi l-intimat Avukat tal-Istat ma tistax tkun rimedju suffiċjenti.

...

33. Għalhekk il-Qorti qegħda 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 li attwalment ipperċepew, tant li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn il-11 ta' Awwissu, 2016 u l-10 ta' April, 2018, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun ta' madwar €5,285.00[3]*, (b) li l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu, u dan kif saħansitra jirriżulta mill-prezz indikat fil-kuntratt ta' akkwist; u (ċ) il-boll ad valorem li tħallas skont l-istess kuntratt. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti*

[2] App. 50570/13, deċiża fit-30 ta' Jannar, 2018.

[3] Awwissu-Diċembru 2016: €2,255/12x5=€939.50; Jannar-Diċembru 2017: €3,477; Jannar-Marzu 2018: €3,477/12x3= €869.25. B'kollox €5,285.75.

ċerti liġijiet u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

34. 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.

35. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ippercepita, 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.

36. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' elf seba' mija wieħed u sittin Euro (€1,761.00)[4] *u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt mitt Euro (€600), 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."*

12. Ir-rikorrenti appellaw b'rikors ippreżentat fis-16 ta' Mejju, 2022 u talbu lil din il-Qorti <u>tirriforma</u> s-sentenza appellata billi:

"tiddikjara illi l-perjodu rilevanti meta l-appellant seta' jitlob id-danni sofferti huwa anke fi żmien il-ħajja tal-ġenituri u nanniet tagħhom, ossija minn meta daħlet in vigore l-Konvenzjoni Ewropea fil-11 ta' Awissu 1987 sal-preżentata tar-rikors odjern, u mhux kkalkulati bjen l-10 ta' Awissu 2016 sal-10 ta' April 2018, stante li din hija proprjetà li kienet soġġetta għal kirja ta' fond mhux dekontrollat skont Dok. B fil-proċess, u konsegwentement, huma setgħu jitolbu żieda fil-kera meta daħlet in vigore l-Att XXIV tal-2021, u mhux l-Att XXVII tal-2018, u b' hekk tillikwida d-dannu pekunarju fis-somma ta' €27,698.00c, jew soma oħra verjuri, oltre dannu non-pekunarju ammontanti mill-inqas

[4] €5,285.00/3=€1,761.00

> *€15,000, globalment ammontanti għal €42,698.00c, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat appelat Avukat tal-Istat.”*

13. Permezz ta’ tweġiba ppreżentata fil-31 ta’ Mejju, 2022, l-Avukat tal-Istat wieġeb illi l-appell tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż.

14. L-inkwilina min-naħa l-oħra ppreżentat nota permezz ta’ liema rrilevat illi l-aggravji tar-rikorrenti mhux indirizzati lejha u għalhekk, *a tenur* tal-Artikolu 144 tal-Kap. 12, hija prekluża milli tressaq tweġiba.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

15. L-ewwel ilment tar-rikorrenti huwa dwar id-data minn meta kellu jiġi likwidat il-kumpens. Isostnu li għalkemm huwa minnu li xtraw il-fond fil-11 ta’ Awwissu, 2016, l-istess fond kien proprjetà tal-familja li fih kellu sehem missierhom mill-wirt tal-bużnanna tagħhom Tereza Gabarretta u għalhekk għandhom jiġu kkompensati ‘*minn mindu daħlet il-Konvenzjoni Ewropea f’ Malta ossija fil-11 ta’ Awissu 1987”.*

16. Il-kuntest fattwali rilevanti għal dan l-aggravju jinsab fil-kuntratt tal-11 ta’ Awwissu, 2016, li permezz tiegħu r-rikorrenti akkwistaw il-fond.[5] Mill-parti relattiva għall-provenjenza[6] jirriżulta illi:

---

[5] Fol. 10 *et seq*.
[6] Fol. 19 *et seq*.

16.1. Il-fond *5, Triq il-Mediterran, il-Belt Valletta*, kien oriġinarjament jappartjeni lill-Tereza Gabarretta, Pauline Agius u Lawrence Borg, f'sehem ta' terz kull wieħed;

16.2. Tereza Gabarretta kellha għaxar ulied, fosthom Beatrice Sammut li kellha sitt itfal, fosthom Paul Sammut li jiġi missier ir-rikorrenti Ian Sammut u Victoria Camenzuli.

16.3. Tereza Gabarretta, allura bużnanna tar-rikorrenti Ian Sammut u Victoria Camenzuli, mietet fil-5 ta' Awwissu, 1938, u ħalliet l-użufrutt ġenerali ta' ħwejjiġha kollha lil għaxar uliedha, fosthom Beatrice Sammut (in-nanna ta' Ian Sammut u Victoria Camenzuli) filwaqt li ħatret bħala eredi universali in-neputijiet kollha tagħha;

16.4. Beatrice Sammut wirtet ukoll:

16.4.1. Liz-zija Pauline Aguis li mietet fit-13 ta' Novembru, 1977 u nnominata eredi tagħha flimkien ma' ħdax-il neputi ieħor tagħha; u

16.4.2. lill-oħtha Mary Di Silvio li mietet fil-21 ta' Jannar, 1982 u nnominatha eredi tagħha flimkien mat-tmien ħutha l-oħra;

16.5. Beatrice Sammut mietet armla fid-19 ta' April, 2000 u ħalliet b' titolu ta' prelegat diversi proprjetà lill-ulied bintha pre-morta u pre-legat ta' proprjetà oħra lill-ħames uliedha, inkluż missier ir-rikorrenti;

16.6. B'hekk, Paul Sammut (missier ir-rikorrenti) wiret sehem indiviż mill-fond in kwistjoni kemm mill-wirt ta' nanntu Tereza Gabarretta kif ukoll mill-wirt ta' ommu Beatrice Sammut.[7]

17. Dan iżda ma jagħtix lir-rikorrenti d-dritt minnhom pretiż.

18. In tema legali din il-Qorti kemm-il darba tenniet illi s-suċċessuri jirtu, mhux tant id-dritt fundamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda l-jedd għall-kumpens. Dan għaliex il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx telf. F'dan il-każ iżda minn imkien ma jirriżulta li missier ir-rikorrenti huwa mejjet u tant inqas li r-rikorrenti wirtu mingħandu xi drittijiet patrimonjali relattivi għall-fond in kwistjoni.

19. Il-prova li saret bil-kuntratt tal-11 ta' Awwissu, 2016, hi li r-rikorrenti xtraw il-fond kollu, u mhux xi sehem biss minnu. Akkwist li sar kemm mingħand missierhomu u membri oħra tal-familja estiża tagħhom li wirtu mingħand l-awturi tagħhom. Min ikun diġà koproprjetarju ta' mmobbli ma

[7] Fol. 25

jmurx jixtri l-intier tal-fond iżda biss l-ishma li ma jkunux proprjetà tiegħu. F'dan il-każ ir-rikorrenti xtraw il-fond kollu.

20. Għalhekk m'hemmx x'jinbidel fil-kalkolu li għamlet l-Ewwel Qorti għal dak li jirrigwarda l-punt ta' tluq għal finijiet ta' likwidazzjoni li għamlet l-Ewwel Qorti (11 ta' Awwissu, 2016).

21. Ir-rikorrenti lmentaw ukoll li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta tathom kumpens biss sal-10 ta' Lulju, 2018. Jippretendu minflok kumpens sal-10 ta' Awwissu, 2021, meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

22. L-Ewwel Qorti llimitat il-kumpens sal-10 ta' April, 2018, sostanzjalment għaliex:

> *" l-emendi ntrodotti bl-Att XXVII tal-2018 ... 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 din l-eċċezzjoni ulterjuri tal-intimat Avukat tal-Istat tista' biss tintlaqa' b'mod limitat u jonqos li jiġi nvestigat l-ilment tar-rikorrenti għall-perijodu qabel dik id-data."*[8]

23. Dawk l-emendi kienu jirreferu biss għall-Kap. 158. L-eċċezzjoni relattiva tal-Avukat tal-Istat tirreferi iżda għall-emendi li saru bl-Att XXXIV tal-2021 li *inter alia* ntroduċa l-Artikolu 4A tal-Kap. 69. F'dan il-każ m'hemmx prova li l-kirja kienet waħda regolata mill-Kap. 158.

---

[8] Ara paragrafu 17 tas-sentenza appellata

24. Saħansitra jirriżulta li fit-18 ta' Mejju, 2022, ir-rikorrenti fetħu kawża għall-awment tal-kera quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera li fl-10 ta' Mejju, 2023, iddeċieda *inter alia* billi:

> *"2. Jilqa' t-tieni talba u jordna illi l-kera tal-fond 5, Triq il-Mediterran, il-Belt Valletta għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Maria Saliba għall-ammont ta' erbat elef u tmien mitt ewro (€4,800) fis-sena.*
>
> *3. Jilqa' it-tielet talba u jordna lill-intimata Maria Saliba tħallas lir-rikorrenti in solidum il-kera hekk awmentata mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena..."*

25. L-Art. 4B tal-Kap. 69 daħal fis-seħħ f'Mejju 2021.

26. Madankollu f'dan il-każ partikolari l-Qorti hi tal-fehma li l-ilment tar-rikorrenti hu għal kollox barra minn loku, meta tikkunsidra li fis-sena 2016 xtraw il-fond għall-prezz ta' €31,000. Fil-kuntratt jissemma li l-fond *".... okkupat minn terzi b'titolu ta' lokazzjoni u allura mingħajr il-pussess battal....".* Hu evidenti li dak il-prezz baxx kien prinċipalment minħabba li hemm kirja protetta favur terzi.

27. Il-perit tekniku nkarigat mill-Ewwel Qorti qal li fl-2021 il-fond kellu valur ta' €125,000. Saħansitra l-periti tekniċi nkarigati mill-Bord Li Jirregola l-Kera fil-kawża 431/2022 qalu li fl-1 ta' Jannar, 2022, il-fond kellu valur ta' €240,000 u fis-sentenza ġie ordnat l-awment tal-kera b'2% fuq dak il-valur li jfisser €4,800.

28. Għalhekk meta tikkunsidra l-prezz ferm baxx li għalih inxtara l-fond fis-sena 2016, ir-rikorrenti altru milli qegħdin jieħdu *return* tajjeb ħafna mill-investiment li għamlu u saħansitra llum, sitt snin wara l-akkwist, ingħataw żieda fil-kera ta' €4,800 fis-sena meta qabel kienu qegħdin jirċievu €203 fis-sena (ara sentenza ta' din il-Qorti, Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali tas-6 ta' Ottubru, 2020). Ir-rikorrenti altru milli għamlu negozju li rnexxa sew għalihom.

29. Ovvjament dik il-parti tas-sentenza li tirreferi għall-perjodu mill-11 ta' Awwissu, 2016, sal-10 ta' April, 2018, hi ġudikat ladarba l-Avukat tal-Istat m'appellax.

Deċiżjoni.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontrihom. Peress li tqis li l-appell hu fieragħ tikkundanna lir-rikorrenti jħallsu l-ispejjeż għal darbtejn (Art. 223(4) tal-Kap. 12).

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da