QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 12 ta' Lulju, 2023.

Numru 55

Rikors numru 25/2022/1 GM

Rosaria *sive* Maria Rosaria Sammut u Matthew Sammut
v.
Joseph Borg u Anna Borg, u l-Avukat tal-Istat

1. Dan huwa appell tal-Avukat tal-Istat minn sentenza mogħtija fis-6 ta' Ottubru 2022 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-*sede* tagħha kostituzzjonali li sabet ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi mħarsa bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"] u bħala rimedju ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens fl-ammont ta' disgħa u tletin elf ewro (€39,000) b'kollox: wieħed u għoxrin elf u sitt mitt ewro (€21,600) lill-attriċi Rosaria Sammut u sbatax-il elf u erba' mitt ewro (€17,400) lill-attur

Matthew Sammut. L-appell tal-Avukat tal-Istat jolqot il-*quantum* ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti bħala danni pekunjarji u l-ħlas tal-ispejjeż tal-perizja ordnata mill-ewwel qorti.

2. Il-fatti relevanti huma dawn: l-attur Matthew Sammut huwa s-sid ta' fond fil-Fgura li kien dekontrollat fit-3 ta' Frar 1977. Dan il-fond ilu jinkera lill-konvenuti Borg għal għexieren ta' snin, sa minn qabel l-1995. L-attur sar is-sid ta' dan il-fond fl-10 ta' Novembru 2014 meta ommu, l-attriċi Rosaria Sammut, tathulu flimkien ma' proprjetajiet oħra b'donazzjoni b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Malcolm Mangion. Il-fond daħal fil-komunjoni tal-akkwisti bejn l-attriċi u żewġha meta dawn kisbu l-art li fuqha nbena b'kuntratt tat-18 ta' Lulju 1958 fl-atti tan-Nutar Mario Bonello. Meta żewġha ġie nieqes fid-19 ta' Awwissu 2013 il-wirt tiegħu iddevolva fuqha u l-attriċi għalhekk saret sidt il-fond kollu kemm hu, sakemm kif ingħad aktar 'il fuq fl-10 ta' Novembru 2014 tatu b'donazzjoni lil binha l-attur.

3. L-atturi jgħidu l-kera kontrollat li jdaħħlu mill-fond hu ftit wisq meta mqabbel mal-valur fis-suq ħieles. Barra minn hekk, l-attur hu marbut li jġedded il-kirja għax hija kontrollata u mħarsa mil-liġi. L-atturi għalhekk fetħu l-din il-kawża u talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara … illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 158 Art 12(2) *et seq*. tal-Liġijiet ta' Malta inkluż imma mhux limitat għall-artikoli 3 u 4 ta' l-istess Kap u bl-opra tal-liġijiet viġenti oħra li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati iċaħdu lill-esponenti milli jirċievu kirja ġusta, wasslu u / jew qegħdin iwasslu għall-vjolazzjoni d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel *Protocol* tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);
>
> »2. tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din il-qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż imma mhux limitat għal li jiġi dikjarat illi l-intimati Borg ma jistgħux ikomplu jużufruwixxu mill-protezzjoni tal-liġi;

»3. tiddikjara … illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni minnha sofferta *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u *ai termini* ta' kull provvediment ieħor fil-liġi;

»4. tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u *ai termini* ta' kull provvediment ieħor fil-liġi;

»5. tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja u *ai termini* ta' kull provediment ieħor fil-liġi.

»Bl-ispejjeż … … …«

4. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»1. tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza;

»2. tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-opra tal-liġijiet viġenti oħra taw lok ta' rilokazzjoni lill-intimati, ċaħħdu lir-rikorrenti milli jirċievu kera ġusta, wasslu għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 talKostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u dan għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2021;

»3. tilqa' *in parte* t-tieni talba u tilqa' t-tielet talba billi tiddikjara lill-Avukat tal-Istat responsabbli għall-ksur suespost tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti;

»4. tilqa' r-raba' u l-ħames talbiet billi tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €38,000 bħala danni pekunjarji u s-somma ta' €1,000 bħala danni mhux pekunjarji li għandhom jinqasmu kif spjegati taht il-Kap 'Likwidazzjoni ta' Danni' u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali tat-8% fis-sena mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament. Bl-ispejjeż a kariku tal-Avukat tal-Istat.«

5. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha sa fejn relevanti għall-appell tal-Avukat tal-Istat ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Likwidazzjoni ta' kumpens:

»Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €185,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 sa 2021 tela' minn €649 għal €6,475.

»Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, <u>Cauchi *v.* Malta</u> tal-25 ta' Marzu 2021 intqal 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 għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-ewwel qorti fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil:

»… … …

»Bħala konsegwenza tal-fatt li l-istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal tmienja u tletin elf ewro (€38,000) in kwantu għal €21,000 lir-rikorrenti Rosaria Sammut u €17,000 lir-rikorrenti Matthew Sammut. Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

»Rosaria Sammut

»€45,664 - €5,132.75 = €40,531.25

»€40,531.25– 35% = €26,345.31

»€26,345.31– 20% = €21,076.25 > €21,000

Mis-sena	sas-sena	Valur lokatizzju	Kera mħallsa
			Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, ir-rikorrenti tgħid illi l-kera riċevuta matul iż-żmien kienet ta' ċirca €6,270 €6,270/34 (1987-2021) = €184.41 medja per annum
1987	1991	(€649 x 5) €3,245	(€184.41 x 5) = €922.05
1992	1996	(€910 x 5) €4,550	(€184.41 x 5) = €922.05
1997	2001	(€1,277 x 5) €6,385	(€184.41 x 5) = €922.05
2002	2006	(€1,790 x 5) €8,950	(€184.41 x 5) = €922.05
2007	2011	(€2,511 x 5) €12,555	(€184.41 x 5) = €922.05
2012	2014 (Jan-Ott)	2012 – 2013 (€3,522 x 2) €7,044 2014 - €2,935	2012 – 2013 (€184.41 x 2) = €368.82 2014 - €153.68

		€9,979	€522.50
Total		€45,664	€5,132.75
Mis-sena	sas-sena	Valur lokatizzju	Kera mħallsa
2014 (Nov-Diċ)	2016	2014 - €587 2015 – 2016 (€3,522 x 2) €7,044 €7,631	2014 - €30.74 2015 – 2016 (€184.41 x 2) €368.82 €399.56
2017	2020	€4,940 x 4) €19,760	(184.41 x 4) = €737.64
2021		€6,475	€184.41
TOTAL		€33,866	€1,321.61

»Matthew Sammut

»€33,866 - €1,321.61 = €32,544.39

»€32,544.39 – 35% = €21,153.85

»€21,153.85 – 20% = €16,923.08 > €17,000

»Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €1,000 li għandha tinqasam in kwantu għal €600 lir-rikorrenti Rosaria Sammut u €400 lir-rikorrenti Matthew Sammut.«

6. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors tal-24 ta' Ottubru 2022 li l-atturi wieġbu għalih fl-14 ta' Diċembru 2022.

7. L-ewwel żewġ aggravji jolqtu l-*quantum* ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti bħala danni pekunjarji, u ġew imfissrin hekk:

»L-ewwel aggravju jolqot il-perjodu li kellu jittieħed in konsiderazzjoni biex jiġi kkalkulat il-kumpens. *In vista* tal-artikolu 12B tal-Att XXVIII il-leżjoni ssusstiet biss sal-1 t'Awwissu 2018.

»Jidher li l-ewwel qorti ma tatx piż għall-fatt li bl-Att XXVIII tal-2018 il-leġislatur irnexxielu jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Fl-1 t'Awwissu 2018 daħal fis-seħħ l-Att XXVIII tal-2018, li żgur ta' rimedju xieraq lir-rikorrenti;

»L-esponent iqis li l-perjodu relevanti għall-kalkolu tal-kumpens huwa dak il-perjodu bejn l-1 ta' Mejju 1987, skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319

tal-Liġijiet ta' Malta, sal-1 t'Awwissu 2018 meta l-emendi promulgati bl-Att XXVIII tal-2018 daħlu fis-seħħ.

»… … …

»L-esponent ma jħossx li huwa sew li l-Istat għandu jħallas danni pekunjarji għas-snin 2019, 2020 u l-2021 meta l-atturi, minkejja li setgħu jressqu azzjoni taħt l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ma għamlu xejn u minflok inkludew dawn is-snin fil-pretensjonijiet fir-rikors kostituzzjonali tagħhom.

»It-tieni aggravju jolqot il-kumpens fi flus ta' €38,000 bħala danni pekunjarji li ġie mogħti mill-ewwel qorti.

»… … … il-kumpens pekunjarju mogħti mill-ewwel qorti hekk kif imkejjel għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2021 jixraq li jiġi mnaqqas. In linea mal-aggravju preċedenti dan għandu jiġi ridott sal-2018.«

8. L-atturi wieġbu kif ġej:

»L-aggravju prinċipali tal-appellant Avukat tal-Istat huwa li wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVIII tal-2018 il-ksur tal-jedd fundamentali waqaf u għalhekk l-istess appellant jittenta inaqqas il-kumpens ordnat mill-qorti.

»Il-kumpens mogħti mill-qorti in prim istanza huwa ġust u jimmerita konferma u dan għaliex, minkejja d-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018, kien biss bl-emendi magħmula bl-att XXIV tal-2021 illi l-ksur tad-dritt għall-ġodiment liberu tal-proprjeta kif protett bl-artikolu 1 tal-Protocol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja spiċċa.

»Minkejja l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, dan qatt ma seta jiġi kkunsidrat bħala adegwat sabiex jiġi mwaqqaf il-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti, u dan kif effettivament kkonstatat fil-kawża <u>Cauchi *v.* Malta</u> każ nru 14013/19 li ġiet deċiża u meqjusa finali fil-25 ta' Ġunju 2021.

»Din l-istess sentenza telenka r-raġunijiet kollha li [min]ħabba fihom il-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti ma waqfux permezz tal-introduzzjoni tal-Att, inkluż imma mhux limitat għall-fatt li ż-żieda fil-kera kien qiegħda ssir b'mod gradwali, li diversi fatturi bħad-dħul tal-inkwilin u tas-sid kienu qegħdin jittieħdu in kunsidrazzjoni fil-perċentaġġ mogħti, iż-żmien esaġġerat f'każ li l-inkwilin ifalli mit-test tal-mezzi, u dan fost kritika oħra li saret lil-liġi.

»Dawn in-nuqqasijiet wasslu sabiex bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 jiġi emendat ukoll l-artikolu 12B tal-Kap. 158. Ovjament kieku kien adegwat la kien ikollu jinbidel l-artikolu u wisq anqas ma kien jiġi kritikat mill-Qorti Ewropeja fil-kawża ta' <u>Cauchi *v.* Malta</u>.

»Dan apparti kunsiderazzjonijiet oħra li lanqas ġew a konoxxenza tal-Qorti Ewropeja fil-kawża <u>Cauchi *v.* Malt</u>a, inkluż, l-fatt li l-perċentaġġ mogħti mill-Bord li Jirregola l-Kera kien ikun ħafna drabi javviċina l-1% kif ukoll il-fatt illi anki kieku l-esponenti kien intavola l-proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera fis-sena 2018, huwa kien effettivament jibda jitħallas il-kera awmentata mas-sentenza, kif *del resto* qiegħed jiġi

> deċiż fil-kawżi li qegħdin jinstemgħu quddiem il-bord, u mhux mis-sena li fih ikun ġie intavolat ir-rikors.
>
> »Dan ifisser illi semmai il-ksur tal-epsonenti ma spiċċax mal-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 fis-sena 2018, imma semmai spiċċa, fl-agħar ipoteżi għall-esponenti, mas-sentenza ta' Cauchi *v.* Malta u, fl-aħjar ipoteżi, ftit xhur wara bl-emendi introdotti fl-2021 fejn s-sentenzi mogħtija mill-Bord tal-Kera kienu jirrispekkjaw il-kera ta' 2% tal-valur kif ukoll fi żmien li l-esponenti kellu l-possibilità li jieħu l-proprjetà lura fi żmien raġjonevoli kieku l-inkwilin falla mit-test tal-mezzi.
>
> »Għalhekk ġaladarba l-Qorti Ewropeja fil-kawża Cauchi *v.* Malta kkunsidrat ukoll illi l-Att XXVII tal-2018 kien effettivament inadegwat, ma jista qatt jitqies li kien rimedju aċċettabbli għar-rikorrenti, u dan sal-2021, meta, bl-emendi ġodda introdotti, il-leżjoni perpetrata mill-Att tal-2018 waqfet għax saru l-bidliet neċessarji.«

9. L-ewwel żewġ aggravji tal-Avukat tal-Istat huma tajbin u għaldaqstant sejrin jintlaqgħu.

10. Din il-qorti kemm-il darba[1] kellha okkażjoni tgħid illi f'każijiet bħal dak tal-lum *i.e.* fejn jinstab illi bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet relevanti tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"] is-sid iġarrab ksur tad-dritt għat-tgawdija ta' ħwejġu, il-perjodu relevanti għall-għanijiet tal-kumpens huwa mid-dħul fis-seħħ tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea ["Kap. 319"] fl-1 ta' Mejju 1987 sad-dħul fis-seħħ l-art. 12B tal-Kap. 158 fil-31 ta' Lulju, 2018.

11. L-argument tal-atturi fit-tweġiba tagħhom illi "kien biss bl-emendi magħmula bl-att XXIV tal-2021 illi l-ksur tad-dritt għall-ġodiment liberu tal-proprjetà kif protett bl-artikolu 1 tal-Protocol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja spiċċa" huwa għalhekk ħażin.

---

[1] Ara *e.g.* Nutar Pierre Cassar *v.* Avukat tal-Istat, Kost. 4 ta' Mejju 2022 (rik. kost. nru 202/20); Paul Farrugia *v.* Avukat tal-Istat *et*, Kost. 1 ta' Diċembru 2021 (rik. kost. nru 148/20); Francis Attard *v.* Avukat tal-Istat, Kost. 30 ta' Novembru 2022 (rik. kost. nru 118/2021).

12. L-Att XXVII tal-2018 ħoloq diversi rimedji għal sidien ta' proprjetajiet milquta bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, fosthom ir-rimedju biex jiżdied il-kera u jitneħħa l-isproporzjon bejn il-kera kontrollat u l-kera fis-suq, u wkoll biex titneħħa l-protezzjoni tal-kerrej meta ma jkunx hemm ħtieġa għal dik il-protezzjoni. Il-fatt illi fl-2021 il-liġi kompliet tjiebet u tat aktar drittijiet lis-sidien ma jfissirx illi l-liġi bl-emendi tal-2018 kienet bi ksur tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà.

13. Lanqas m'hu tajjeb l-argument l-ieħor tal-atturi illi fis-sentenza ta' <u>Cauchi *v*. Malta</u> l-Qorti Ewropea elenkat "ir-raġunijiet kollha li minħabba fihom il-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti ma waqfux permezz tal-introduzzjoni tal-Att [XXVII tal-2018]". Fis-sentenza ta' <u>Cauchi</u> l-Qorti Ewropea bl-ebda mod ma ppronunzjat ruħha dwar jekk ir-rimedji maħluqa bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 humiex effettivi jew le; anzi għamlitha ċara li ma kinitx qiegħda tippronunzja ruħha dwar ir-rimedji introdotti fis-sena 2018 permezz tal-art. 12B tal-Kap. 158:

> »63. ... the Court considers that – without having to address the effectiveness or otherwise of the procedure introduced by Act nº XXVII of 2018 for the purposes of this complaint – even assuming that the new article 12B of the Ordinance provided for any relevant and effective safeguards, these had no bearing on the situation suffered by the applicant until the introduction of these amendments in 2018, and have no impact to date.«

14. Għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija l-kumpens likwidat mill-ewwel qorti bħala danni pekunjarji għandu jiġu mnaqqas sabiex jirrifletti l-perjodu relevanti li matulu l-atturi appellati sofrew ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom (*i.e.* mill-1 ta' Mejju 1987 sal-31 ta' Lulju 2018).

15. Maħdum bil-kriterji ta' Cauchi, u wara li tqis dak li daħħlu jew li setgħu jdaħħlu l-atturi, it-telf li ġarrbet l-attriċi għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2014 huwa qrib għoxrin elf u ħames mitt ewro (≈ €20,500), waqt illi t-telf li ġarrab l-attur għall-perjodu bejn is-sena 2014 u s-sena 2018 huwa mbagħad qrib disat elef ewro (€9,000).

16. Ma' dan l-ammont għandu jiżdied il-kumpens non-pekunjarju likwidat mill-ewwel qorti fl-ammont globali ta' elf ewro (€1,000) li, skond l-ewwel qorti, għandu jinqasam hekk: sitt mitt ewro (€600) għall-attriċi u erba' mitt ewro (€400) għall-attur. Minn din il-parti tas-sentenza ma sar ebda appell.

17. Il-qorti għalhekk tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji li jmissu lill-attriċi fl-ammont ta' wieħed u għoxrin elf u mitt ewro (€21,100) b'kollox, u dawk li jmissu lill-attur fl-ammont ta' disat elef u erba' mitt ewro (€9,400) b'kollox.

18. Ngħaddu issa għat-tielet u l-aħħar aggravju tal-Avukat tal-Istat jolqot il-mod ta' kif l-ewwel qorti ordnat li għandhom jitħallsu l-ispejjeż marbutin mal-perizja, li ġie mfisser hekk:

> »Ngħaddu issa għat-tielet aggravju, li huwa dwar il-kap tal-ispejjeż tal-perizja;
>
> »L-ewwel qorti ħasset li kellha tgħabbi l-ispejjeż kollha tal-kawża fuq l-Avukat tal-Istat;
>
> »*In linea* mal-aggravji preċedenti, ġaladarba l-perit tekniku kien intalab mir-rikorrent sabiex jagħti stimi dwar il-valur lokatizzju għal snin li r-rikorrenti kellhom rimedju taħt l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent jissottometti li m'għandux ikun kostrett iħallas l-ispejjeż kollha tal-perizja u għandu jkun hemm tnaqqis proporzjonat.«

19. L-atturi wieġbu hekk:

> »L-appellant jargumenta ukoll illi ġaladarba skond l-istess appellant l-aħħar tliet snin kumpens ma kellhomx jitħallsu lil-esponenti, ifisser illi l-

ispejjeż kellhom jiġu maqsuma ukoll, liema aggravju huwa wkoll infondat. Ġaladarba l-qorti sabet ksur tad-dritt fundamentali tal-esponenti l-intimat Avukat tal-Istat għandu jbati għal tali spejjeż u dan għaliex l-ispejjeż kif intaxxati f'kawża kostituzzjonali ma jiddependux mill-valur tal-kumpens mogħti imma huma fissi irrispettivament mill-*quantum* tal-kumpens jew mill-valur tal-proprjetà.

»Konsegwentament is-sejbien ta' ksur awtomatikament kellu ifisser illi l-ispejjeż tal-kawża kellhom jiġu sopportati mill-appellant. Irrispettivament mill-*quantum* tal-kumpens mogħti, l-ispiża *ai termini* tat-taxxa hija l-istess u għalhekk għandha tiġi sopportata mill-intimat għax kien hemm il-ksur.

»Għar-rigward tar-rapport peritali, kieku l-istima ħarġet sas-sena 2018, kull ma kien isir differenti hija li ma tinħariġx l-istima għas-sena 2021, il-bqija, s-snin ta' stima kienu jkunu l-istess ġaladarba magħmula f'intervalli ta' ħames snin, b'konsegwenza illi d-differenza fl-ispiża hija negliġibli u ta' ftit ewro.«

20. Għalkemm huwa minnu illi fit-talba tagħhom għall-ħatra ta' perit tekniku l-atturi talbu illi dan jinħatar biex jistma l-valur lokatizzju għas-snin mill-1987 sal-2022, u għalhekk talbu stima għal tliet snin żejda, mill-2019 sal-2022, madankollu d-differenza hija waħda marġinali u ma jirriżultax illi l-ispejjeż żdiedu sostanzjalment minħabba f'hekk. Barra minn hekk, l-Avukat tal-Istat ukoll naqas għax kien messu ressaq l-oġġezzjoni fil-waqt li saret it-talba mill-atturi, u mhux f'dan l-istadju.

21. Il-qorti għalhekk ma tarax li għandha tilqa' dan l-aggravju[2].

22. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tirriforma s-sentenza appellata: tikkonfermaha fejn sabet ksur tad-drittijiet tal-atturi u tħassarha fejn illikwidat id-danni fis-somma ta' disgħa u tletin elf ewro (€39,000) b'kollox; minflok, tillikwida l-ammont ta' kumpens dovut lill-attriċi fl-ammont ta' wieħed u għoxrin elf u mitt ewro (€21,100) b'kollox, u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas dan l-ammont b'sodisfazzjoni sħiħ tal-pretensjonijiet tal-attriċi; tillikwida l-ammont ta' kumpens dovut lill-attur fl-ammont ta'

---

2 Ara *e.g.* Francis Attard *v.* Avukat tal-Istat, Kost. 30 ta' Novembru 2022 (rik. kost. nru 118/2021).

disat elef u erba' mitt ewro (€9,400) b'kollox u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas dan l-ammont b'sodisfazzjoni sħiħ tal-pretensjonijiet tal-attur.

23. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati mill-ewwel qorti; l-ispejjeż tal-appell jinqasmu hekk: sehem minn erbgħa (¼) jħallashom l-Avukat tal-Istat u tliet ishma minn erbgħa (3/4) jħallsuhom l-atturi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm