QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 1 ta' Diċembru, 2021.

Numru 20

Rikors numru 33/19/1 AF

Marianne Zammit

v.

Joseph Cutajar u Michelina Cutajar; Avukat Generali, illum Avukat tal-Istat

1. L-attriċi hija l-proprjetarja ta' fond li jinsab f'Middle Street, Siġġiewi. Dan il-fond kien ġie mogħti b'titolu ta' enfitewsi temporanja minn Nikolina, Giuseppa u Maria Carmela aħwa Bonello lill-konvenuti Cutajar għal żmien ta' wieħed u għoxrin sena versu ċ-ċens annwu ta' Lm200, u dan permezz ta' kuntratt datat 4 ta' Lulju, 1990. L-imsemmija aħwa Bonello mietu fl-2008, fl-2009 u fl-2013 rispettivament, u l-attriċi akkwistat il-fond in kwistjoni b'legat mill-wirt ta' Maria Carmela Bonello. Il-konċessjoni

enfitewtika skadiet fit-3 ta' Lulju 2011 iżda l-konvenuti baqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera. L-attriċi tilmenta f'din il-kawża illi b'effett sal-31 ta' Diċembru 2018 hija sofriet leżjoni tad-drittijiet tagħha sanċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress li l-Artikolu 12, u partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-konvenuti Cutajar li jirrenduha impossibbli għaliha li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tagħha u dan versu kera rriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas ma żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u d-drittijiet tagħha bħala s-sid tal-proprjeta`.

2. F'dawn il-proċeduri hija talbet għalhekk lill-ewwel Qorti sabiex:

> "1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Cutajar u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom.
>
> 2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom 14/15, Middle Street, Siggiewi b'entratura ohra li ggib l-isem 'Faith' b'access minn Sqaq Numru 1, Middle Street, Siggiewi bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghtiha ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.
>
> 3. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat Generali huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja.
>
> 4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti.

> 5. Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali jhallas l-istess kumpens u danni likwidati.
>
> Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti inkluz sabiex jigi dikjarat illi l-Att XXVII tal-2018 huwa leziv in konfront tal-istess rikorrenti."

3. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa, *inter alia,* illi l-attriċi għandha ġġib prova tat-titolu tagħha, li l-liġi in kwistjoni daħlet fis-seħħ ferm qabel il-konċessjoni enfitewtika mogħtija mill-awturi tal-attriċi u għaldaqstant huma daħlu f'dan il-ftehim b'mod volontarju u b'konsapevolezza tar-reġim legali applikabbli, li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli, li l-Istat għandu kull dritt li jippromulga leġislazzjoni sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` fl-interess ġenerali u għandu diskrezzjoni wiesgħa f'dan ir-rigward, li l-liġi taqdi għanijiet leġittimi fl-interess ġenerali, li f'dawn iċ-ċirkostanzi mhuwiex meħtieġ li l-kera pagabbli lis-sid tkun ekwivalenti għal dik perċepibbli fuq is-suq liberu, u li bl-Att XXVII tal-2018 il-leġislatur kompla saħħah l-element ta' proporzjonalita`.

4. Il-konvenuti Cutajar eċċepew, *inter alia,* li huma mhumiex leġittimi kontraditturi f'din l-azzjoni, li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli, li l-awturi tal-attriċi kienu konsapevoli tar-reġim legali applikabbli u daħlu volontarjament f'kuntratt ta' enfitewsi temporanja, li l-kera mħallsa dejjem ġiet aċċettata mingħajr riserva, li huma m'għandhomx jiġu kkundannati jħallsu l-ebda danni lill-attriċi, u li m'għandhomx jiġu żgumbrati mir-residenza tagħhom.

5. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-2 ta' Ġunju 2021 ġie deċiż hekk:

> "Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati,
>
> 1. Tilqa' l-ewwel talba;
>
> 2. Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara li l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) illeda d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha 14/15 Middle Street, Siggiewi b'entratura oħra li ġġib l-isem 'Faith' b'aċċess minn Sqaq numru 1, Middle Street, Siggiewi, bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;
>
> 3. Tilqa' t-tielet talba billi tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jikkumpensa lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-drittijiet tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018;
>
> 4. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida dan il-kumpens fl-ammont ta' tlieta u għoxrin elf u ħames mitt Ewro (€23,500) rappreżentanti in kwantu għal għoxrin elf Ewro (€20,000) danni pekunjarji u in kwantu għal tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) danni non pekunjarji;
>
> 5. Tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata ta' tlieta u għoxrin elf u ħames mitt Ewro (€23,500).
>
> L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

6. L-attriċi preżentat ir-rikors tal-appell tagħha fl-14 ta' Ġunju, 2021 permezz ta' liema talbet lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata fis-sens illi ssib li l-leżjoni sofferta mill-attriċi bdiet mit-3 ta' Lulju 2011, ossia mid-data tat-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika, u tawmenta l-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju akkordat mill-ewwel Qorti, liema somma għandha tekwivali għat-telf kollu soffert mit-

terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika u li m'għandhiex tkun anqas minn €32,500 bħala danni u €3,500 bħala danni morali, u tikkonfermaha fil-bqija.

7. L-Avukat tal-Istat preżenta r-risposta tal-appell tiegħu fil-5 ta' Lulju, 2021 flimkien ma' appell inċidentali, permezz ta' liema talab lil din il-Qorti sabiex tiċħad l-appell tal-attriċi bl-ispejjeż kontra tagħha, u tirriforma s-sentenza appellata billi tħassarha safejn ikkonsidrat li l-leżjoni bdiet f'Diċembru 2011 u fejn ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallas kumpens ta' €23,500 u minflok tillikwida kumpens ferm anqas, bl-ispejjeż kontra l-attriċi.

8. Il-konvenuti Cutajar preżentaw ir-risposta tal-appell tagħhom għall-appell tal-attriċi fit-8 ta' Lulju, 2021 permezz ta' liema talbu lil din il-Qorti sabiex tiċħad l-appell tal-attriċi u tikkonferma s-sentenza appellata *in toto.*

Ikkonsidrat;

Id-data meta bdiet isseħħ il-leżjoni mertu ta' dawn il-proċeduri

9. L-attriċi targumenta illi skont il-ġurisprudenza u d-dottrina, l-eredi jkompli l-personalita` tal-awtriċi tal-attriċi u allura jkunu investiti fih id-drittijiet u l-obbligazzjonijiet kollha li qabel kienu jiffurmaw parti mill-

patrimonju tal-mejjet. Tikkontendi għalhekk illi hija kellha tirċievi dannu għaż-żmien kollu mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, u ċioe` mit-3 ta' Lulju 2011.

10. L-Avukat tal-Istat jissottometti illi dan l-aggravju tal-attriċi m'għandux mis-sewwa għaliex a kuntrarju ta' dak sottomess mill-attriċi huwa ċar li l-ewwel Qorti llikwidat il-kumpens għal perjodu bejn l-2012 u l-2018.

11. Fl-appell inċidentali tiegħu l-Avukat tal-Istat jargumenta illi l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' din il-kawża jibda minn Awwissu 2014, u ċioe` meta saret id-dikjarazzjoni *causa mortis* u l-attriċi rċeviet il-fond in kwistjoni b'titolu ta' legat. Jikkontendi illi ġialadarba l-attriċi akkwistat dan il-fond b'titolu ta' legat u mhux bħala eredi universali l-fond għadda fil-pussess tal-attriċi mingħajr il-jedd li seta' kellha l-awtriċi tal-attriċi għall-kumpens minħabba ksur ta' jedd fondamentali.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

12. Il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat illi huwa ċar li l-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti jkopri l-perjodu bejn l-2011, u ċioe` meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika u l-2018. Dan jintqal espressament mill-ewwel Qorti fil-konsiderazzjonijiet tagħha dwar il-kumpens non-pekunjarju, fejn

intqal hekk: "…*din il-Qorti ser tevalwa d-danni non pekunjarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrenti, inkluż l-ante kawża tagħha, sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha. Tenut kont li l-konċessjoni enfitewtika skadiet fl-aħħar tas-sena 2011 u li sad-data tal-preżentata tal-kawża għaddew madwar seba' snin, il-kumpens għandu jkun ta' tlett elef u ħames mitt ewro (€3,500).*" Għaldaqstant dan l-aggravju tal-attriċi huwa infondat.

13. Fir-rigward tal-aggravju mqajjem mill-Avukat tal-Istat fl-appell inċidentali tiegħu, il-Qorti rat li mill-provi, u senjatament mit-testment finali ta' Maria Carmela Bonello tad-29 ta' Novembru 2006, jirriżulta illi l-attriċi kienet akkwistat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' legat imħolli lilha f'dan it-testment. Mill-istess testment jirriżulta illi l-attriċi ma kinitx l-eredi universali tal-imsemmija Maria Carmelo Bonello, li nnominat lid-Dar tal-Provvidenza u lill-Caritas Malta bħala l-werrieta universali tagħha. Għalhekk l-argument tal-attriċi illi hija għandha titqies li daħlet fiż-żarbun tal-awtriċi tal-attriċi huwa żbaljat stante illi hija mhijiex l-eredi ta' Maria Carmela Bonello. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun meta jikkontendi illi l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri ma jibdiex mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika mertu ta' dawn il-proċeduri.

14. Il-Qorti pero` ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li d-data meta bdiet isseħħ il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi hija d-data meta hija ġiet immessa fil-pussess tal-legat imħolli lilha. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza li l-proprjeta` ta' ħaġa mħollija b'legat tgħaddi għand il-legatarju mal-mewt tat-testatur (ara per eżempju: **Ignazia Degabriele v. Joseph Attard et,** PA, 23/06/2005). Għalhekk għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi l-attriċi saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni fit-22 ta' Awwissu 2013, u ċioe` fid-data tal-mewt ta' Maria Carmela Bonello, irrispettivament minn meta ġiet immessa fil-pussess tal-istess fond. Għalhekk il-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri huwa bejn it-22 ta' Awwissu 2013 u l-31 ta' Diċembru 2018.

15. Għaldaqstant l-aggravju tal-attriċi qiegħed jiġi miċħud, filwaqt li l-aggravju tal-Avukat tal-Istat qiegħed jiġi milqugħ safejn kompatibbli mal-konsiderazzjonijiet magħmula minn din il-Qorti.

Il-*quantum* tal-kumpens

16. L-attriċi targumenta fir-rikors tal-appell tagħha illi mhuwiex ġust li l-Qorti ma tagħtix kumpens sħih ġialadarba ma tordnax l-iżgumbrament tal-inkwilini. Tikkontendi illi t-telf soffert minnha mit-3 ta' Lulju 2011 sad-data tal-preżentata tar-rikors promotur kien fl-ammont ta' ċirka €65,000 u għalhekk il-kumpens mogħti mill-ewwel Qorti ammontanti għal €20,000

bħala danni pekunjarji u €3,500 danni non-pekunjarji huwa ftit wisq biex jirrimedja l-ħsarat sofferti minnha. Iżżid illi s-somma likwidata għandha tkun aktar qrib tal-50% tad-danni sofferti, u dan a bażi tal-insenjament kontenut fis-sentenza **Anthony Cesareo v. Avukat Generali**.

17. L-Avukat tal-Istat jissottometti illi dan l-aggravju m'għandux jiġi milqugħ għaliex fil-verita` l-ammont ta' kumpens likwidat mill-ewwel Qorti huwa eċċessiv u għandu jiġi ridott.

18. Fl-appell inċidentali tiegħu l-Avukat tal-Istat jikkontendi illi l-perjodu relevanti għad-determinazzjoni tal-kumpens jibda f'Awwissu 2014 u jispiċċa fl-2018 u huwa għalhekk perjodu ta' erba' snin u nofs. Jargumenta illi skont il-perizja teknika l-kera li l-attriċi setgħat titlob fuq is-suq ħieles f'dan il-perjodu tammonta għal €42,550, u meta minn dan l-ammont titnaqqas il-kera mħallsa jew li setgħat titħallas skont il-liġi mill-konvenuti Cutajar fl-ammont ta' ċirka €4,000, jirriżulta illi l-ammont li fuqu għandha ssir il-komputazzjoni jinżel għal €38,550. Jargumenta għalhekk illi anke f'każ illi l-Qorti takkorda 50% ta' dan l-ammont kif pretiż mill-attriċi, il-kumpens ta' €20,000 jirrappreżenta aktar min-nofs tat-telf tal-kera. Jargumenta inoltre li s-somma ta' €3,500 danni non-pekunjarji hija eċċessiva meta wieħed jikkonsidra li l-ewwel Qorti bdiet tikkalkula l-kumpens b'effett mill-2012.

19. Il-konvenuti Cutajar issottomettew illi fi kwalunkwe każ huma m'għandhomx jiġu kkundannati jħallsu kwalunkwe kumpens u danni morali akkordati lill-attriċi għaliex bħala ċittadini privati huma obdew biss il-liġijiet viġenti. Isostnu wkoll illi huma m'għandhomx jiġu kkundannati jħallsu l-ispejjeż ta' dan l-appell għaliex bħala ċittadini privati ma kellhom l-ebda għazla ħlief li jottemperaw ruħhom mal-bidliet leġislattivi li saru matul is-snin.

20. L-ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni.
>
> Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha r-rikorrenti targumenta li l-kumpens pekunjarju li għandu jkun dovut lilha huwa fis-somma ta' madwar €65,000 u cioè il-kirjiet illi tgħid illi hi u l-ante kawża tagħha tilfu mis-sena 2012 sas-sena 2018. Madanakollu, huwa stabbilit fil-ġurisprudenza illi l-kumpens dovut f'każijiet fejn il-ligi impunjata ikollha skop leġittimu fl-interess ġenerali, u partikolarment fejn dak l-iskop ikun jirrigwarda akkomodazzjoni soċjali, m'għandux jirriflettu il-valur lokatizju sħiħ li kien ikun perċepibbli fuq is-suq liberu. Fis-sentenza riċenti fl-ismijiet Cauchi v Malta, tal-25 ta' Marzu 2021, il-Qorti Ewropea kellha xi tgħid hekk dwar il-likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju f'kawżi ta' din ix-xorta:
>
>> "*102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*
>>
>> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also*

found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). 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.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).”

Il-Qorti sejra tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-quantum tal-kumpens dovut lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-dritt fundamentali soffert minnha:

i. L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera perċepita u dik li setgħet tkun perċepita fis-suq ħieles li kieku ma kinitx kontrollata bil-liġi;

ii. Iż-żmien li damet ir-rikorrenti tbati 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 damet tul ta' żmien qabel ma bdiet 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, li kienet tirrigwarda l-kirjiet protetti permezz tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta).

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’ għoxrin elf Ewro (€20,000) għandha titħallas lir-rikorrenti bħala kumpens pekunjarju.

Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għas-sentenza Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni non-pekunjarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €9,000 kif likwidatat mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' €500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu. Somma li qieset li hija korretta ikkonsidrati l-prassi talQrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non pekunjarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li rrikorrenti, inkluż l-ante kawża tagħha, sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha. Tenut kont li l-konċessjoni enfitewtika skadiet fl-aħħar tas-sena 2011 u li sad-data tal-preżentata tal-kawża għaddew madwar seba’ snin, il-kumpens għandu jkun ta’ tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500)”.

Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti

21. Il-Qorti tibda billi tirrileva li a kuntrarju ta’ dak sottomess mill-attriċi, u kif ġie konstatat aktar ‘il fuq, il-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti beda b’effett mill-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika. Ukoll in linja ma’ dak konstatat aktar ‘il-fuq, il-Qorti tirrileva li l-kumpens dovut għandu jiġi kkalkulat b’effett bejn it-22 ta’ Awwissu 2013 u l-31 ta’ Diċembru 2018. Mill-perizja teknika (*fol.* 76) jirriżulta illi l-kera perċepibbli fuq is-suq liberu mill-attriċi għal dan il-perjodu kienet tkun ta’ ċirka €48,966. Il-kera attwalment dovuta mill-inkwilini għall-istess perjodu ta’ żmien kienet fl-

ammont ta' ċirka €4,400. Dan l-ammont huwa wieħed approssimattiv peress illi għalkemm jirriżulta kemm kienet il-kera pagabbli fl-2013 u fl-2018, jirriżulta illi bejn dawn is-snin il-kera dovuta għoliet fl-2014 u fl-2017, u ma jirriżultax eżattament kemm kienet il-kera mill-2014 u sal-2017.

22. Il-Qorti inoltre ma taqbilx mal-attriċi illi l-kumpens dovut għandu jirrappreżenta t-telf sħiħ soffert minnha. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza kemm ta' din il-Qorti u kif ukoll tal-Qorti Ewropea illi fejn il-miżura impunjata tkun saret għal skop leġittimu fl-interess ġenerali fl-ambitu tal-akkomodazzjoni soċjali, il-kera pagabbli lis-sid skont il-liġi mhux bilfors tkun ekwivalenti għal dik li kienet tkun perċepibbli fuq is-suq liberu. Dak li huwa rikjest hu li jinżamm element ta' proporzjonalita` bejn il-kera pagabbli skont il-liġi u l-kera perċepibbli fuq is-suq liberu sabiex is-sid ma jkunx qiegħed iġorr piż individwali sproporzjonat.

23. Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien jirnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-

żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi. A bażi ta' din il-komputazzjoni jirriżulta illi l-kumpens pekunjarju dovut lill-attriċi għandu jkun fl-ammont ta' €23,000.

24. Fir-rigward tal-kumpens non-pekunjarju pero`, l-Avukat tal-Istat għandu raġun meta jgħid illi dan huwa eċċessiv, tenut kont illi l-ewwel Qorti ħadmet dan il-kumpens b'effett minn data li tippreċedi l-perjodu relevanti għal dawn il-proċeduri. Għaldaqstant dan l-aggravju tal-Avukat tal-Istat qiegħed jiġi milqugħ, u l-kumpens non-pekunjarju dovut lill-attriċi ffissat fl-ammont ta' €2,600.

25. Għaldaqstant dan l-aggravju tal-attriċi qiegħed jiġi milqugħ sa fejn jitratta l-kumpens pekunjarju, filwaqt illi l-aggravju tal-Avukat tal-Istat qiegħed jiġi milqugħ safejn jitratta l-kumpens non-pekunjarju.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad l-ewwel aggravju tal-attriċi u tilqa' l-ewwel aggravju tal-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat sa fejn kompatibbli ma' din is-sentenza u tiddikjara illi l-perjodu relevanti għal dawn il-proċeduri jibda b'effett mit-22 ta' Awwissu 2013; tilqa' in

parte t-tieni aggravju tal-attriċi safejn dan jitratta l-kumpens pekunjarju u tordna li minflok is-somma ta' għoxrin elf ewro (€20,000) likwidata mill-ewwel Qorti l-attriċi għandha titħallas mill-Avukat tal-Istat is-somma ta' tlieta u għoxrin elf ewro (€23,000), u tilqa' in parte t-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat safejn dan jitratta l-kumpens non-pekunjarju, u tordna illi minflok is-somma ta' tlett elef u ħames mitt ewro (€3,500) likwidata mill-ewwel Qorti, l-Avukat tal-Istat għandu jħallas lill-attriċi s-somma ta' elfejn u sitt mitt ewro (€2,600), u tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija.

L-ispejjeż kollha ta' dan l-appell, inkluż tal-konvenuti Cutajar, jitħallsu in kwantu għal nofs ($^1/_2$) mill-attriċi u nofs ($^1/_2$) mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm