QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Marzu, 2022.

Numru 12

Rikors numru 5/20/1 AF

Josephine Mifsud Saydon

v.

L-Avukat tal-Istat; u Anthony Borg u Censina Borg għal kull interess li jista' jkollhom

1. L-attriċi hija l-proprjetarja ta' fond li jinsab iż-Żurrieq. L-attriċi kienet waħda mill-werrieta ta' zijuha Francesco Saydon, li kien is-sid oriġinali tal-proprjeta` in kwistjoni. L-attriċi oriġinarjament akkwistat terz minn dan il-fond permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 20 ta' Settembru 1974, imbagħad permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 29 ta' Awwissu 2002 l-attriċi ġiet assenjata l-ishma ta' ħutha u għalhekk saret il-proprjetarja unika ta' dan il-fond. Fis-snin sebgħin dan il-fond kien ingħata b'titolu ta'

kera lil Anthony Borg u dan versu l-kera ta' €116.47 (u ċioe` Lm50) fis-sena. B'effett tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 l-inkwilini kienu qed iħallsu s-somma ta' €203 bħala kera annwali fiż-żmien meta ġie preżentat ir-rikors promotur. L-attriċi tilmenta li l-protezzjoni mogħtija lill-inwkilini bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta hija inġusta u ma toħloqx bilanċ ta' proporzjonalita` bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li l-Att X tal-2009 ma ndirizzax suffiċjentement dan in-nuqqas ta' proporzjonalita`. Tilmenta li hija qed tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħha mingħajr ma tingħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, għaliex skont hi l-kera li qed titħallas skont il-liġi bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond.

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

> "1. Tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti tal-X tal-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Anthony u Ċensina Borg ta' 157, Triq Santa Katarina, iż-Żurrieq, waqt li qed jiġu vjolati ddrittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fid-dawl tar-raġunijiet imsemmija u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, anke l-iżgumbrament tal-intimati Borg mill-fond in kwistjoni.
>
> 2. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji u nonpekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 talli ma kkreawx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.

3. Tillikwida kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti.

4. Tikkundanna lill-Avukat Ġenerali jħallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali tal-31 ta' Jannar 2019 (hawn mehmuża u mmarkata 'Dokument C') kontra l-intimati, li huma minn issa nġunti in subizzjoni."

3. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa, *inter alia,* li l-attriċi għandha ġġib prova tat-titolu li għandha fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, li l-kuntratt tal-kera seħħ wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk l-attriċi daħlet fil-ftehim lokatizzju in kwistjoni volontarjament u b'konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim, li l-attriċi hija marbuta b'dak li għamlu l-predeċessuri tagħha, li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli bis-saħħa tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għaliex dan mhuwiex każ ta' teħid forzuż, li t-talbiet attriċi bbażati fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huma improponibbli fir-rigward tal-perjodu qabel it-30 ta' April 1987, li l-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-inkwilini fuq bażi legali, li l-Istat igawdi minn marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa sabiex jikkontrolla jew jieħu proprjeta` fl-interess kollettiv, li l-Qorti m'għandhiex il-funzjoni leġiżlattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-liġi li tirregola l-kera, li bid-dħul tal-emendi tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili l-kera tgħola kull tliet snin b'mod proporzjonali, li ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju ta' proprjeta` fuq is-suq ħieles iżda għandu jsir eżami tal-liġi fil-qafas aktar wiesgħa tar-

realta ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali, li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jirrikonoxxi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt, u li jekk il-Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur ta' drittijiet fondamentali dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji l-oħra mitluba mill-attriċi.

4. Il-konvenuti Borg eċċepew, *inter alia,* li l-attriċi ma eżawritx ir-rimedji ordinarji disponibbli lilha, li m'għandhomx ikunu huma li jkunu kundannati għal ksur tad-drittijiet fondamentali għaliex ċittadin privat ma jistax jikser id-drittijiet fondamentali ta' terzi, li r-rikorrenti għandha tindika eżattament liema huma l-Artikoli tal-Kapitoli 69 tal-Liġijiet ta' Malta u/jew minn xi Att ieħor li skont hi jiksrulha d-drittijiet fondamentali tagħha, li huma dejjem ottemperaw ruħhom mal-kondizzjonijiet tal-kera, li l-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta`, li l-kera dovuta dejjem ġiet imħallsa bil-modalita maqbula u mitluba u li jeżistu mezzi ġudizzjarji għar-reviżjoni tal-kera, li l-attriċi naqset mill-obbligu tagħha li tieħu ħsieb it-tiswijiet straordinarji li kienu meħtieġa fil-fond tul il-wieħed u erbgħin sena li huma ilhom jgħixu hemmhekk, li ser jispiċċaw mingħajr saqaf jekk jiġu żgumbrati mill-fond u li m'għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

5. Bis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tal-11 ta' Jannar 2022 ġie deċiz hekk:

> "Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi lkawża billi:
>
> 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 tagħha kif sanċit permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;
>
> 2. Tilqa' t-tieni u tielet talba billi tillikwida kumpens fl-ammont ta' tmienja u għoxrin elf Ewro (€28,000). Tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dan il-kumpens lir-rikorrenti.
>
> L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat."

6. L-Avukat tal-Istat preżenta r-rikors tal-appell tiegħu fit-13 ta' Jannar 2022 permezz ta' liema talab lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata billi tvarja l-ammont ta' kumpens pekunarju minn €23,000 għal €20,900 u tikkonferma l-bqija tas-sentenza, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi jibqgħu invarjati.

7. L-attriċi preżentat ir-risposta tal-appell tagħha flimkien ma' appell inċidentali fit-13 ta' Jannar 2022 permezz ta' liema talbet lil din il-Qorti sabiex (i) tiċħad l-appell tal-Avukat tal-Istat safejn qed jitlob li jitnaqqas il-kumpens akkordat mill-ewwel Qorti u (ii) tillikwida l-kumpens pagabbli fis-somma ta' €44,224.84 li tirrappreżenta in kwantu għal €27,724.84 danni pekunarji u €16,500 danni non-pekunarji.

8. L-Avukat tal-Istat preżenta r-risposta tal-appell tiegħu għall-appell inċidentali tal-attriċi u ssottometta li l-appell inċidentali għandu jiġi miċħud *in toto* bl-ispejjeż a karigu tal-attriċi.

Ikkonsidrat;

9. Kemm l-appell tal-Avukat tal-Istat u kif ukoll l-appell inċidentali tal-attriċi jitrattaw il-*quantum* tal-kumpens akkordat mill-ewwel Qorti. Għalhekk din il-Qorti tqis li jkun utli li dawn iż-żewġ appelli jiġu trattati flimkien.

10. Fl-appell prinċipali l-Avukat tal-Istat jargumenta li l-ewwel Qorti kienet żbaljata meta akkordat kumpens b'effett mis-sena 1975. Isostni li lmenti taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistgħu jsiru biss b'effett mit-30 ta' April 1987, u dan skont l-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Jgħid li għalhekk mill-kumpens akkordat mill-ewwel Qorti għandha titnaqqas is-somma ta' €2,010 li tirrappreżenta nofs il-valur lokatizzju għas-snin bejn l-1975 u d-29 ta' April 1987.

11. L-attriċi tirribatti li għandha r-riservi tagħha dwar dan l-argument tal-Avukat tal-Istat għaliex Malta saret firmatarja tal-Konvenzjoni Ewropea fl-1 ta' Jannar 1965 u l-fatt li d-dritt ta' petizzjoni individwali quddiem il-Qorti Ewropea ngħata b'effett mill-1987 ma jfissirx li l-prinċipju stabbilit f'dik il-

Konvenzjoni ma kellhomx jibdew japplikaw mill-1965. Targumenta li fi kwalunkwe każ il-kumpens mogħti mill-ewwel Qorti huwa anqas mill-medja li tagħti l-Qorti Kostituzzjonali, partikolarment *ai termini* ta' dak stabbilit fis-sentenza ta' **Cauchi v. Malta**, deċiża mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Tgħid li l-kalkoli magħmula mill-Avukat tal-Istat huma żbaljati, għaliex it-telf soffert minnha bejn l-1987 u l-2020 huwa fl-ammont ta' €55,449.49, u għalhekk 50% ta' dan jammonta għal €27,724.84. Isostni li peress li dan l-ammont diġa` jeċċedi dak akkordat mill-ewwel Qorti, u peress li lanqas biss ġie akkordat kumpens non-pekunarju, m'hemm l-ebda raġuni għalfejn il-kumpens akkordat mill-ewwel Qorti għandu jitnaqqas.

12. Fl-appell inċidentali tagħha l-attriċi ssostni li ġaladarba t-telf subit minnha bejn l-1987 u l-2020 kien ta' €55,449.69, hija ntitolata li tirċievi kumpens ta' €27,724.84 bħala danni pekunarji, flimkien ma' imgħax ta' 8% mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-pagament effettiv. Iżżid illi hija ntitolata wkoll tirċievi danni non-pekunarji ta' €500 għal kull sena li damet għaddejja l-leżjoni, li għalhekk jammonta għal €16,500 għal perjodu bejn 1987-2020.

13. L-Avukat tal-Istat jargumenta li t-talba magħmula mill-attriċi fl-appell inċidentali tagħha fir-rigward tal-kumpens non-pekunarju m'għandha l-ebda fundament fil-liġi jew fil-każistika reċenti. Jargumenta

li l-Qorti Kostituzzjonali għandha poter diskrezzjonali fl-għoti ta' kumpens li jrid jiġi eżerċitat a bażi tal-fattispeċi tal-kawża li jkollha quddiemha u mhux b'mod awtomatiku kif tippretendi l-attriċi. Jgħid ukoll li m'hemm l-ebda imgħaxijiet dovuti kif tippretendi l-attriċi għaliex id-danni akkordati mhumiex ċivili jew kummerċjali, u li fi kwalunkwe każ peress li ma ġewx mitluba imgħaxijiet fir-rikors promotur il-Qorti tkun qed tmur *ultra petita* jekk tilqa' din it-talba.

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

> "Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, ir-rikorrenti u l-predeċessur tagħha setgħu potenzjalment qalghu madwar €50,400 f'kirjiet mis-sena 1975 sal-2020 imma minflok irċevew madwar €6,225. 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 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 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 għall-perjodu kollu. Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Kap. 69.

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 minnha:

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 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 ilproċeduri 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' €23,000 għandha titħallas lir-rikorrenti bħala kumpens pekunjarju. Il-Qorti tqis illi tenut kont tal-fatti tal-każ, ir-rikorrenti għandha tirċievi wkoll is-somma ta' €5,000 bħala kumpens non-pekunjarju."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

15. Il-Qorti tqis li huwa korrett l-argument tal-Avukat tal-Istat li l-ewwel Qorti kellha tikkalkula l-kumpens dovut lir-rikorrenti b'effett mit-30 ta' April 1987 u mhux mis-sena 1975. L-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi "[e]bda ksur...tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987...ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4." Għalhekk l-Avukat tal-Istat għandu raġun li l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' din il-kawża beda b'effett mit-30 ta' April 1987 u mhux mill-1975 kif ikkonsidrat l-ewwel Qorti.

16. Iż-żewġ partijiet qed jitolbu varjazzjoni fil-*quantum* tal-kumpens akkordat mill-ewwel Qorti. L-Avukat tal-Istat isostni li l-kumpens għandu jitnaqqas għas-somma ta' €20,900 filwaqt li l-attriċi ssostni li l-kumpens

għandu jiżdied għas-somma ta' €27,724.84 bħala danni pekunarji u li d-danni non-pekunarji akkordati mill-ewwel Qorti għandhom jiżdiedu għas-somma ta' €16,500.

17. Il-Qorti tibda billi tirrileva li mill-provi jirriżulta li bejn l-1987 sa Awwissu 2002 l-attriċi kienet proprjetarja mhux tal-fond kollu iżda biss ta' terz indiviż ta' dan il-fond. Kien biss permezz tal-kuntratt ta' diviżjoni ta' Awwissu 2002 illi hija saret l-unika proprjetarja ta' dan il-fond. Għalhekk il-Qorti tqis li l-komputazzjoni tal-kumpens dovut għas-snin bejn 1987 u 2002 għandha tieħu qies tal-fatt li l-attriċi kellha biss terz indiviż tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

18. Kif sewwa tosserva l-attriċi, 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 jirnexxilha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha 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.

19. F'dan il-każ jirriżulta li l-kera pagabbli fuq is-suq liberu skont ir-relazzjoni teknika minn 1987, *ai termini* tal-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, sa Awwissu 2002 u ċioe` meta l-attriċi kienet proprjetarja ta' terz indiviż biss tal-proprjeta`, kienet tkun fl-ammont ta' ċirka €11,030. Minn dan l-ammont għandu mbagħad isir tnaqqis ta' 30% kif spjegat, li jwassal għall-ammont ta' ċirka €7,721, u mbagħad tnaqqis ta' 20% li jwassal għall-ammont ta' ċirka €6,176. Minn dan l-ammont għandha mbagħad titnaqqas il-kera mħallsa mill-inkwilini matul dan il-perjodu, li jirriżulta li kienet fl-ammont ta' ċirka €1,863. Dan iwassal għall-ammont ta' €4,313. Minn dan l-ammont l-attriċi hija ntitolata li tirċievi terz, u għalhekk il-kumpens xieraq għas-snin bejn April 1987 u Awwissu 2002 huwa ta' ċirka €1,437.

20. Għar-rimanenti snin, u ċioe` bejn Settembru 2002 sal-2020 il-kera pagabbli fuq is-suq liberu kienet tkun fl-ammont ta' ċirka €35,642. Minn dan l-ammont irid imbagħad jitnaqqas 30%, li jwassal għal €24,949.40, u mbagħad isir tnaqqis ieħor ta' 20%, li jwassal għall-ammont ta' €19,959.52. Minn dan l-ammont trid imbagħad titnaqqas il-kera perċepita, li kienet fl-ammont ta' €3,065. Għalhekk, il-kumpens xieraq għal dan il-perjodu huwa fl-ammont ta' €16,894.

21. B'hekk, il-kumpens xieraq li jistħoqqilha l-attriċi bħala kumpens pekunarju huwa fis-somma ta' €18,331. Għalhekk l-attriċi m'għandhiex raġun li l-kumpens pekunarju akkordat mill-ewwel Qorti għandu jiżdied. Fir-rigward tal-appell tal-Avukat tal-Istat, il-Qorti tqis li l-aggravju tiegħu huwa mistħoqq. Peress li l-Avukat tal-Istat talab b'mod speċifiku li l-kumpens jitnaqqas għas-somma ta' €20,900, il-Qorti tqis il-kumpens pagabbli lill-attriċi ma jistax jitnaqqas għall-ammont ta' €18,331 kalkolat minn din il-Qorti ġaladarba huwa anqas mill-ammont speċifikat mill-Avukat tal-Istat fit-talba tiegħu. Għaldaqstant il-Qorti tqis li l-kumpens li għandu jitħallas lill-attriċi huwa fis-somma ta' €20,900 kif mitlub mill-Avukat tal-Istat.

22. Fir-rigward tal-argument tal-attriċi li mal-kumpens pagabbli għandu wkoll jiżdied l-imgħax dekorribbli mill-preżentata tal-kawża sad-data tal-pagament effettiv il-Qorti tqis li l-ebda imgħax m'għandu jiddekorri fuq il-kumpens likwidat mill-Qorti sabiex jittieħed kont tal-fatt li s-sid kien ikollu jħallas taxxa fuq id-dħul magħmul minnu mill-kera kif indikata mill-Perit Tekniku.

23. Il-Qorti lanqas ma taqbel mal-attriċi li l-kumpens non-pekunarju akkordat mill-ewwel Qorti għandu jiżdied għal €16,500. Il-Qorti tqis li għalkemm m'hemmx lok għal tnaqqis fil-kumpens pekunarju minħabba l-passivita tas-sid ġaladarba l-azzjoni ma tkunx ġiet preskritta u allura d-

dritt ta' azzjoni jkun għadu sħiħ u mhux mittiefes, dan ma jgħoddx ukoll għal-likwidazzjoni tal-kumpens non-pekunarju, l-għan ta' liema huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passivita tas-sid issir għalhekk relevanti. L-ewwel nett għaliex il-passivita tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għazel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx. F'dan il-każ irid ukoll jittieħed qies tal-fatt li bejn l-1987 u l-2002 l-attriċi kellha biss terz indiviż ta' din il-proprjeta` u għalhekk hija ntitolata biss għal terz tal-kumpens non-pekunarju dovut għal dak iż-żmien. Fid-dawl ta' dan il-Qorti tqis għalhekk li m'hemmx lok li jiżdied il-kumpens non-pekunarju akkordat mill-ewwel Qorti.

Deċide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-appell tal-Avukat tal-Istat u tirriforma s-sentenza appellata billi tirrevoka l-kumpens pekunarju akkordat mill-ewwel Qorti u minflok tillikwida l-kumpens pekunarju dovut lill-attriċi fis-somma ta' għoxrin elf u disa' mitt ewro (€20,900) u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess, u tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata safejn kompatibbli mal-konsiderazzjonijiet magħmula minn din il-Qorti.

L-ispejjeż kemm tal-appell prinċipali u kif ukoll tal-appell inċidentali jitħallsu mill-attriċi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm