QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 6

Rikors Numru 15/2021/1 TA

***B. Tagliaferro & Sons Limited* (C-817)**

v.

Avukat tal-Istat; Avukat Dottor Alec Mizzi u Elda Mizzi għal kull interess li jista' jkollha; *Central Mediterranean Development Corporation Limited* (C-453); *Hubbalit Developments Limited* (C-440)

1. Dan huwa appell tal-Avukat tal-Istat minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha tal-1 ta' Marzu 2022, li sabet illi bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"], kif kienu fis-seħħ fiż-żmien relavanti, kif ukoll bl-applikazzjoni tal-Att X tal-2009 inkiser id-dritt fondamentali tas-soċjetà attriċi għat-tgawdija ta' ħwejjiġha mħares bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-

Libertajiet Fundamentali [“l-Ewwel Protokoll”]. Bħala rimedju għal dan il-ksur l-ewwel qorti ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas danni ta’ tmien mitt elf euro (€800,000).

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum huma dawn: Is-soċjetà attriċi hija sidt proprjetà fil-Belt Valletta, li kienet kisbet b’kuntratt tat-12 ta’ Mejju 1960 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino. B’kitba privata tas-27 ta’ Settembru 1965, l-Avukat Philip Attard Montalto f’isem *Tagliaferro’s Estates* kien kera din il-proprjetà lil Rex L.E. King u lis-soċjetajiet konvenuti *Central Mediterranean Development Corporation Limited* u *Hubbalit Developments Limited* li deher għalihom Albert Mizzi. Il-kiri kien għal sentejn *di fermo* u għaxar snin *di rispetto* mill-1 ta’ Ottubru 1965, bil-kera ta’ disa’ mitt lira (£900) fis-sena, li titħallas kull sitt xhur.

3. B’kitba privata oħra tat-22 ta’ Jannar 1985 l-Avukat Philip Attard Montalto, f’isem din id-darba s-soċjetà attriċi *B. Tagliaferro & Sons Limited*, min-naħa l-waħda, u Albert Mizzi, kemm f’ismu personali u kif ukoll f’isem Rex L.E. King u f’isem is-soċjeta konvenuta *Central Mediterranean Development Corporation Limited*, min-naħa l-oħra, ftiehmu illi isem l-istess Albert Mizzi u isem il-konvenut Alec Mizzi kellhom jidħlu flok isem Rex L.E. King “*wherever it appears on the said agreement of 27th September 1965*”.

4. Għalkemm il-kiri kellu jintemm fit-30 ta’ Settembru 1977, baqa’ jiġġedded u fl-1979 il-kerrejja nqdew bid-dritt mogħti lilhom bil-liġi sabiex il-kiri jiġġedded awtomatikament minn sena għal sena. Il-kiri fil-fatt għadu fis-seħħ sal-lum.

5. Is-soċjetà attriċi għalhekk tgħid illi “kienet f’impossibilità li tieħu lura ħwejjiġha minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta” u li l-Att X tal-2009 ukoll jikser id-drittijiet kostituzzjonali tagħha “*stante* li mhix qed tirċievi kumpens ġust u xieraq għal ħwejjiġha.” Peress li dehrilha li dan kollu kien bi ksur tad-dritt fondamentali tagħha mħares bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, l-attriċi fetħet din il-kawża u talbet illi l-qorti:

> »1. tiddikjara … … … illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol … … …;
>
> »2. konsegwentement tiddikjara … . … illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond … … … a favur tal-intimati [kerrejja] u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b’hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjetà *de quo*;
>
> »3. konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni għall-Protezjzoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, *inter alia* billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond . … … lill-intimati [kerrejja]; tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond;
>
> »4. konsegwentement tordna l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju [tal-konvenuti kerrejja] mill-fond … … … *oltre* rimedji oħra li din l-onorabbli qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess sħiħ u ġodiment reali ta’ ħwejjiġhom;
>
> »5. tiddikjara … … … illi l-intimati jew min minnhom huma respons-abbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma ġiex kreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, *stante* illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni;
>
> »6. tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, *ai termini* tal-liġi;
>
> »7. tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati *ai termini* tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.
>
> »Bl-ispejjeż … … …«

6. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk:

> »1. Fl-ewwel lok, ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla mir-rikorrenti huma ġustifikati għaliex peress illi l-kera saret wara d-19 ta' Ġunju 1931 (id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Kap. 69) is-sitwazzjoni li qegħdin jilmentaw minnhom ir-rikorrenti ġiet maħluqa minnhom stess. Dan jingħad għaliex f'każ li r-rikorrenti (jew il-persuna li daħal fil-ftehim lokatizju) daħlu għal ftehim lokatizju wara dħul fis-seħħ tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma għażlu li joqogħdu għad-disposizzjonijiet tal-istess Kapitolu u għaldaqstant kienu konsapevoli tar-reġim legali li jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien u għandu jipprevali l-prinċipju *pacta sunt servanda*.
>
> »2. Ir-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fuq il-fond mertu ta' din il-kawża … … ….
>
> »3. Mir-rikors promotur jidher li r-rikorrenti qiegħdin jilmentaw mill-Att X tal-2009 iżda dawn l-ilmenti m'humiex ġustifikati għaliex l-għan tal-imsemmi Att kien li ssir ġustizzja soċjali mas-sidien ta' proprjetà mikrija u b'mod gradat jilliberalizza l-kirjiet li saru qabel l-ewwel ta' Ġunju 1995, kif ukoll biex ipoġġi s-sisien li jwasslu għal suq ta' kera li jiffunzjona sew u b'hekk jipprovdi alternattiva xierqa għall-akkommodazzjoni adegwata u affordabbli.
>
> »4. Mingħajr ħsara għall-premess, safejn ir-rikorrenti qegħdin pre-żumibilment jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent iwieġeb li skont il-*proviso* ta' dan l-artikolu proto-kollari l-istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.
>
> »5. F'dan il-każ l-indħil tal-istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti jaqa' fl-ambitu tal-*proviso* tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja peress li l-miżura ċensurata mir-rikorrenti hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għal skopijiet kummerċjali toħroġ mill-liġi stess kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti fir-rikors tagħhom.
>
> »6. L-iskop ta' din il-liġi, kif konfermata wara kollox minn ġuris-prudenza stabbilita, għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi.
>
> »7. Fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014 qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli.
>
> »8. Magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skond l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex għal dejjem, imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant 'il bogħod.

Barra minn hekk, il-manutenzjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-okkupant u mhux lis-sid.

»9. Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhux mistħoqqa.

»10… … … *dato ma non concesso* li din l-onorabbli qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.«

7. Il-konvenuti l-oħra, il-kerrejja, wieġbu hekk:

»… … …

»5. L-esponenti assiguraw ruħhom li jottemperaw ma dak li tgħid il-liġi u *cioè* mal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Kodiċi Ċivili, u per konsegwenza ma jistax jingħad li l-esponenti aġixxew ħażin u / jew mhux in linea ma' dak li tgħid il-liġi.

»6. L-esponenti qegħdin jokkupaw l-fond taħt titolu validu fil-liġi, b'kera ogħla mill-kera minima, hekk kif stabbilita *ai termini* tal-Kodiċi Ċivili. Jingħad wkoll li l-kera dovuta qiegħda tiġi ddepożitata taħt l-awtorità tal-qorti *stante* li mihiex qed tiġi aċċettata mir-rikorrenti u dan mis-sena 2009, jiġifieri minn meta l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) kienet ċaħdet t-talba għar-ripreża tal-fond in kwistjoni.

»7. Ir-rikorrenti qatt ma talbu għal xi awment fil-kera u għaldaqstant dawn l-proċeduri huma intempestivi għaliex, kieku kien il-każ, kien hemm proċeduri ġudizzjarji oħra sabiex jiġi rivedut il-pagament tal-kera.

»8. L-esponenti dejjem ħadu ħsieb mhux biss tal-manutenzjoni ordinarja tal-fond in kwistjoni imma anke tal-manutenzjoni stra-ordinarja, u għalhekk, fl-eventwalità li din l-onorabbli qorti takkolji t-talba tal-iżgumbrament, qiegħda titlob sabiex tiġi rifuża tal-ispejjeż li ġew inkorsi mill-esponenti.

»9. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhom ibatu l-ebda spejjeż konnessi ma' dawn l-proċeduri *stante* li l-istess esponenti ma jistgħux jiġu kkastigati għaliex ottemperaw ruħhom ma' ordni leġittima tal-liġi.«

8. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea … … …;

»tilqa' t-tieni talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond … … … a favur tal-intimati [kerrejja] kif regolata bil-provvedimenti tal-Kap. 69 kif kienu viġenti fi żmien li ġiet

> istitwita din l-azzjoni u tal-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta jilledu d-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti kif sanċiti fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjetà *de quo*;
>
> »tiċħad it-tielet talba għar-ripreża tal-pussess sħiħ tal-istess fond;
>
> »tiċħad ir-raba' talba għall-iżgumbrament tal-inkwilini intimati;
>
> »tilqa' l-ħames talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mis-soċjetà rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 kif kien viġenti fiż-żmien rilevanti u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta;
>
> »tilqa' s-sitt talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' tmien mitt elf euro (€800,000);
>
> »tilqa' s-seba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati *ai termini* tal-liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.
>
> »tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Intimat Avukat tal-Istat;
>
> »tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati Avukat Alec Mizzi, Elda Mizzi, *Central Mediterranean Development Corporation Limited* u *Hubbalit Developments Limited*;
>
> »bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-intimati Avukat Alec Mizzi, Elda Mizzi, *Central Mediterranean Development Corporation Limited* u *Hubbalit Developments Limited*, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.
>
> »Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-i*Speaker* tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.«

9. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha, safejn relevanti għall-appell, ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »7. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Is-soċjetà rikorrenti qed tilmenta li l-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kien viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-fond … … … sanċit fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).
>
> »8. Dan għaliex jippreludiha milli tirrifjuta li ġġedded, tgħolli jew tvarja l-kondizzjonijiet tal-kera mingħajr il-permess tal-bord. *Di più* il-bord huwa prekluż milli jagħti dan il-permess sakemm ma jissussistux il-kundizzjonijiet espressi fl-istess Kap. 69 kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet intavolata din l-azzjoni (jiġifieri qabel ma daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021). Skont is-soċjetà rikorrenti l-fond in kwistjoni ma jissodisfax il-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati. Hija għalhekk qed tiġi mċaħħda mill-pussess effettiv tal-fond imsemmi. Dan magħdud mal-fatt li l-kera kalkolata skont l-Att X tal-2009 hija irriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu. Is-

soċjetà rikorrenti tilmenta li b'dan il-mod hija qed iġġorr piż sproporzjonat u inġust meta mqabbel ma' dak li jistħoqqilhom l-inkwilini intimati.

»9. Dawn ir-raġunijiet hekk mogħtija huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropea konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetà tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari.

»10. Tali interferenza kkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-rikorrenti fil-premessi. Il-qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-qorti ta' Strasburgu … … …

»11. Permezz tat-tieni eċċezzjoni preliminari, l-intimat Avukat tal-Istat issolleva l-prova tat-titolu tas-soċjetà rikorrenti fuq il-proprjetà in kwistjoni. Din l-eċċezzjoni ġiet sollevata f'iktar minn okkażjoni waħda.

»12. Il-ġurisprudenza kostanti tgħallem li l-prova tat-titolu ma hijiex *sine qua non* sabiex tirnexxi azzjoni ta' indole kostituzzjonali u/jew konvenzjonali bħal ma hi azzjoni ta' rivendika.

> »"Biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis *et* v. Avukat Ġenerali *et*). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun" (Robert Galea *v.* Avukat Ġenerali *et* (mhux appellata), Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 7 ta' Frar 2017).

»13. Jirriżulta li l-fond in kwistjoni ġie akkwistat mis-soċjetà rikorrenti permezz ta' kuntratt datat 12 ta' Mejju 1960. It-titolu pretiż mis-soċjetà rikorrenti fuq il-fond in kwistjoni huwa għalhekk indubbjament wieħed validu. Isegwi li s-soċjetà rikorrenti għandha dritt tippretendi li tgawdi ħwejjiġha u, aktar minn hekk, titlob il-ħarsien tal-jeddijiet tagħhom fuq ħwejjiġhom meta dawn ikunu miċħuda.

»14. Il-qorti sejra għalhekk tiċħad l-ewwel [*recte*, it-tieni] eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

»… … …

»20. Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-qrati tagħna … … … Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u *cioè* li l-artikoli msemmija tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet intavolata din l-

azzjoni, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

»21. Din il-qorti għalhekk ser tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tas-soċjetà rikorrenti u tiddikjara illi, fil-konfront tagħhom, l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, u l-operazzjonijiet tal-Att X tal-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni … … … lill-inkwilini intimati bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti kif sanċiti fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Konsegwentement il-qorti sejra tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

»... … …

»25. Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, is-soċjetà rikorrenti qed titlob lill-qorti tiddikjara illi hija intitolata tirriprendi l-pussess sħiħ tal-istess fond u konsegwentement tordna l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju tal-intimati inkwilini. Is-soċjetà rikorrenti qed titlob ukoll sabiex din il-qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnha b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentli tagħha.

»... … …

»32. Imiss issa li tiġi kkunsidrata t-talba tas-soċjetà rikorrenti għal kumpens.

»33. Il-qorti tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, wara dik id-data, ir-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4A tal-istess Kap. 69. Kif ġà indikat, dan l-artikolu ġie introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

»34. Il-qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018, li ġie sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:

> »"Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-qorti dwar il-qagħda tal-intimati … joħroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju *in integrum* li jindirizza lksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż" (Victoria Amato Gauci *et v.* Avukat Generali *et*).

»… … …

»36. Għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq … … … il-qorti tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatti in eżami:

»1. il-perjodu li s-soċjetà rikorrenti damet imċaħħda mill-pussess tal-fond in kwistjoni, preċiżament min meta għalaq il-perjodu imsemmi fl-iskrittura tas-27 ta' Settembri 1965, jiġifieri l-1 ta' Ottubru 1977;

»2. il-valur lokatizzju skont is-suq kif indikat mill-espert maħtura mill-qorti, l-Perit Elena Borg Costanzi. Fis-sena 1977, dan il-valur kien ta' €2,880, jiġifieri ftit ogħla mill-kera ta' Lm900 (€2,096.44). Madanakollu mis-sena 1983 'il quddiem dan il-valur beda jisboq sew dak perċepit mis-soċjetà rikorrenti. Dan anke wara r-reviżjoni li saret skont l-artikolu 1531D kif miżjud bl-Att X tal-2009. Bil-liġi kif kienet qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, ma kien hemm l-ebda mod li l-kera tiżdied għajr għall-emendi li ġew hekk fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009. Isegwi li bl-ebda mod ma jista' jitqies li dik il-kera kienet kumpens xieraq għar-rikorrenti għaċ-ċaħda tat-tgawdija tal-proprjetà tagħha;

»3. il-fatt ta' jekk ir-rikorrenti kinux neċessarjament ser isibu lil min jikru l-fond mingħajr waqfien b'dik il-kera u bl-istess kondizz-jonijiet. Irid jingħad iżda li l-fond in kwistjoni jinstab f'pożizzjoni prominenti fil-Belt Valletta … … …;

»4. il-fatt li s-soċjetà rikorrenti ma kellha l-ebda għażla, ukoll minħabba li l-ebda rimedju ma seta' jingħata mil-Bord tal-Kera skont il-ligi qabel l-Att XXIV tal-2021, għajr li tistitwixxi l-proċeduri odjerni biex tieħu kumpens xieraq.

»37. Għal dak li jirrigwarda l-kalkolu tat-telf monetarju tas-soċjetà rikorrenti, il-qorti tqis utli li jiġi eżaminat il-komportament tagħha. Altru li sa mill-bidu tal-iskadenza tal-kirja s-sid ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru li minkejja dak li tgħid il-liġi baqa' qatt ma għamel xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kien kuntent bil-preżenza tal-okkupanti fil-proprjetà tagħhom.

»38. Fis-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-qorti, is-soċjetà rikorrenti ilha tirrifjuta l-kera sa mis-sena 2002 u sena wara fetħet ukoll proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera biex tittenta tirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni. Jirriżulta għalhekk li s-soċjetà attriċi għamlet tentattivi biex tipprova timmitiga l-effetti tal-Kap. 69 u ma ħaditx posizzjoni passiva.

»39. Flimkien ma' dawn iċ-ċirkostanzi kollha li joħorġu mill-atti skont ir-regoli li l-qrati tagħna minn żmien għal żmien inqdew bihom f'każijiet li jixxiebhu, il-qorti sejra wkoll iżżomm bħala gwida għall-fini ta' *quantum* id-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali … … … Din il-qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrenti fis-somma ta' tmien mitt elf euro (€800,000).

»40. Dan l-ammont għandu s'intendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-istat. … … … il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrità tal-ġudizzju.«

10. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors tal-11 ta' Marzu 2022 li għalih l-attriċi wieġbet fit-22 ta' Marzu 2022 u l-konvenuti l-oħra wieġbu fit-23 ta' Marzu 2022.

11. Ma sar ebda appell minn dawk il-partijiet tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ċaħdet it-talbiet għall-iżgumbrament tal-inkwilini. Lanqas ma kien hemm appell minn dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel qorti ddikjarat illi huwa l-Avukat tal-Istat li jwieġeb għall-ksur tad-dritt tal-attriċi.

12. L-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat jolqot dik il-parti tas-sentenza li ċaħdet l-eċċezzjoni tiegħu dwar it-titolu tas-soċjetà attriċi. Igħid illi ma saritx prova li hemm kuntratt ta' kiri bejn l-attriċi bħala sid-il-kera u l-konvenuti l-oħra bħala kerrejja: fil-kuntratt ta' kiri sid-il-kera hija *Taglia-ferro's Estates* u ma saritx prova illi *Tagliaferro Estates* u l-attriċi *B. Tagliaferro & Sons Ltd* huma l-istess. L-aggravju ġie mfisser hekk:

> »L-ewwel aggravju – Prova ta' relazzjoni lokatizja bejn is-soċjetà rikorrenti u l-intimati jew l-antekawża tagħhom
>
> »It-tieni eċċezzjoni tal-esponent Avukat tal-Istat għar-rikors promotur tas-soċjetà rikorrenti quddiem l-ewwel onorabbli qorti kienet fis-sens illi s-soċjetà rikorrenti għandha ġġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandha fuq il-fond mertu tal-kawża.
>
> »Fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-esponent quddiem l-ewwel onorabbli qorti, l-esponent issottometta illi minkejja li huwa tal-fehma illi mid-dokumenti annessi mar-rikors promotur jidher illi r-rikorrenti rnexxielha turi illi hija akkwistat il-fond permezz ta' kuntratt t'akkwist tat-12 ta' Mejju 1960, madanakollu, fil-fehma tal-esponent, ma jirriżultax pruvat illi jeżisti kuntratt ta' lokazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-intimati l-oħra jew l-antekawża tagħhom. Dan qiegħed jingħad *stante* li l-kirja in kwistjoni, skont l-istess skrittura, tidher illi hija bejn is-soċjetà *Tagliaferro Estates* u l-inkwilini intimati jew l-antekawża tagħhom. Ma jirriżulta mkien mill-provi prodotti illi s-soċjetà *Tagliaferro Estates* hija l-istess soċjetà rikorrenti *B. Tagliaferro & Sons Ltd*.
>
> »Minkejja dan, l-ewwel onorabbli qorti ċaħdet dina l-eċċezzjoni wara li qieset biss illi s-soċjetà rikorrenti hija s-sidt tal-fond in kwistjoni, u ma qieset bl-ebda mod din is-sottomissjoni tal-esponent fir-rigward tal-prova ta' relazzjoni lokatizja bejn is-soċjetà rikorrenti u l-intimati l-oħra.
>
> »Minkejja s-similarità fl-isem, dan mhuwiex biżżejjed sabiex juri illi s-soċjetà rikorrenti appellata hija l-istess soċjetà illi hija firmatarja għall-iskrittura tal-kirja tal-1965. Kull soċjetà għandha l-personalità ġuridika tagħha, u dak miftiehem minn soċjetà ma jistax jingħad illi jorbot soċjetà oħra.
>
> »Fil-kontroeżami li sar mill-esponent lid-direttriċi tas-soċjetà rikorrenti appellata waqt is-seduta miżmuma nhar it-3 ta' Mejju 2021, l-esponent

talab lid-direttriċi tispjega għaliex hemm din id-diskrepanza fl-isem u sabiex tippreżenta prova dwar dan, iżda dan ma sarx.

»B'kull rispett dovut, m'hijiex il-mansjoni tal-esponent illi jitlob lill-kontroparti sabiex tipprova l-każ tagħha. Minkejja dan, u minkejja illi l-esponent xorta waħda bil-bona fede tiegħu ġibed l-attenzjoni tal-kontroparti dwar din id-diskrepanza, is-soċjetà rikorrenti appellata baqgħet ma ressqet ebda prova oħra sabiex tfisser għaliex hemm isem ieħor fl-iskrittura tal-kirja.

»Għalhekk jinħoloq dubju jekk kienx hemm xi trasferiment ta' titolu bejn iż-żewġ soċjetajiet u *cioè* s-soċjetà rikorrenti *B. Tagliaferro & Sons* li xtrat il-fond *de quo* fis-sena 1960, u s-soċjetà *Tagliaferro Estates* li kriet il-fond *de quo* lill-intimati jew l-antekawża tagħhom fis-sena 1965.

»18. Huwa ben risaput il-prinċipju illi l-partijiet f'kawża għandhom dejjem jippruvaw il-każ tagħhom permezz tal-aħjar prova possibli *ai termini* tal-artikolu 559 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

»… … …

»Żgur u mhux forsi, ma jistax jitqies illi s-soċjetà rikorrenti appellata esebiet l-aqwa prova għall-għanijiet tal-artikolu 559 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

»… … …

»Għalkemm huwa minnu li skont il-ġurisprudenza m'hemmx bżonn li titressaq l-istess prova qawwija kif neċessarja fil-kawżi ta' natura ċivili, il-provi xorta waħda trid tkun waħda ċara jew ta' serħan il-moħħ għall-ġudikant li s-soċjetà rikorrenti tassew għandha titolu ta' sid fuq l-art in kwistjoni.

»Għaldaqstant, l-esponent appellant huwa tal-umli fehma illi ġaladarba l-ftehim lokatizju huwa ffirmat bejn l-intimati jew l-antekawża tagħhom u soċjetà diversa minn dik rikorrenti appellata, ma jista' bl-ebda mod jitqies illi ġie pruvat illi s-soċjetà rikorrenti kienet tgawdi minn relazjoni lokatizja mal-intimati l-oħra u għaldaqstant dan l-aggravju għandu jiġi milqugħ.«

13. L-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li ġiet miċħuda mill-ewwel qorti tgħid hekk:

»Ir-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandom fuq il-fond … … …«

14. Din l-eċċezzjoni għandha tiftiehem fil-kuntest tat-talbiet. L-ilment tal-attriċi kien dwar l-indħil fid-drittijiet tagħha mhux tant ta' sid daqskemm ta' sid-il-kera. Huwa għalhekk illi f'każijiet bħal dawn ma hijiex meħtieġa l-*probatio diabolica* tal-proprjetà: biżżejjed tintwera r-relazzjoni ta' bejn sid-il-kera u kerrej għax (i) minn dik ir-relazzjoni jiġi d-dħul mill-kirja; (ii) hija dik ir-

relazzjoni li tintlaqat bir-restrizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera; u (iii) mhux meħtieġ li tkun sid biex tkun sid il-kera.

15. Għalhekk, strettament il-prova li għamlet l-attriċi li hija sidt il-fond, billi wriet il-kuntratt li bih kisbet il-proprjetà, ma hijiex biżżejjed għax ma turix ukoll illi hija sid il-kera. Jekk sid il-kera hija soċjetà jew entità oħra, id-dħul, jew nuqqas ta' dħul, tal-attriċi jiġi mir-relazzjoni tagħha ma' dik is-soċjetà jew entità oħra, u mhux mir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja. Iżda ladarba l-ilment tal-attriċi hu msejjes fuq ir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja, hija meħtieġa prova tal-eżistenza ta' dik ir-relazzjoni.

16. F'dan l-istadju l-qorti ma hijiex qiegħda tgħid illi ma hemmx prova ta' dik ir-relazzjoni; li qiegħda tgħid hu illi ma hijiex korretta l-konklużjoni tal-ewwel qorti illi l-kuntratt tal-akkwist tal-proprjetà mis-soċjetà attriċi huwa biżżejjed biex iwaqqa' l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

17. Fil-fatt lil din il-qorti jidhrilha illi tressqu biżżejjed provi li juru li tassew hemm relazzjoni ta' sid il-kera u kerrej bejn is-soċjetà attriċi u l-konvenuti kerrejja (u, qabel, mal-predeċessuri tagħhom fit-titolu). Dan tixhdu l-kitba tat-22 ta' Jannar 1985, li biha daħlu Albert Mizzi u Alec Mizzi bħala kerrejja flok Rex L.E. King, għax fuq din il-kitba bħala sid il-kera l-Avukat Philip Attard Montalto deher mhux aktar f'isem *Tagliaferro's Estates* iżda f'isem is-soċjetà attriċi.

18. Barra minn hekk, fil-proċeduri fl-ismijiet <u>B. Tagliaferro & Sons Limited v. Albert Mizzi *et*</u> quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u mbagħad quddiem il-Qorti tal-Appell, il-premessa tal-azzjoni kienet appuntu li l-attriċi tallum hija sid il-kera. Fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Novembru 2009 il-Qorti tal-

Appell osservat illi illi "l-appellanti [il-konvenuti kerrejja] ottemperaw ruħhom mal-elementi kollha tal-artikolu 1543 tal-Kapitolu 16[1] u, in kwantu tali, il-konklużjoni għandha tkun illi huma kienu fid-dritt legali li jżommu lura fil-ħlas tal-kera għall-iskop li jpaċu l-ispiża anke ta' dik ir-riparazzjoni, ċertament ta' natura straordinarja." L-istess qorti għalhekk impliċitament għarfet illi l-kiri huwa bejn is-soċjetà attriċi bħala sid il-kera u l-konvenuti (ħlief l-Avukat tal-Istat) bħala kerrejja.

19. Ukoll, il-korrispondenza kollha dwar il-kiri li hemm fl-atti hija bejn l-attriċi bħala sid il-kera u l-konvenuti kerrejja[2].

20. Peress illi fil-kuntratt tat-12 ta' Mejju 1960, li bih inkisbet il-proprjetà, bħala akkwirent dehret is-soċjetà attriċi, u ma ntwera li sar ebda trasferiment favur persuna legali bl-isem *Tagliaferro's Estates*, x'aktarx illi *Tagliaferro's Estates* hija biss ditta, *i.e.* l-isem li bih negozjant imexxi n-negozju tiegħu, u, għalkemm ma tressqitx prova diretta ta' hekk, iċ-ċirkostanzi juru illi hija ditta tas-soċjetà attriċi.

21. F'kull każ, dan kollu fil-fehma tal-qorti huwa biżżejjed biex juri illi l-attriċi hija sid il-kera. L-ewwel aggravju huwa għalhekk miċħud.

22. It-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata li sabet ksur tad-drittijiet fondamentali tas-soċjetà appellata bejn l-1 ta'

---

1 »**1543.** Il-kerrej jista', mingħajr ma jkunu jinħtieġu ebda proċeduri jagħmel bi spejjeż ta' sid il-kera, dawk it-tiswijiet urġenti; u, f'dan il-każ, jista', biex jitħallas lura, iżomm il-kera bħal ma jingħad fl-artikolu 1541:

»Iżda l-kerrej għandu, mill-aktar fis li jista' jkun, jgħarraf b'dan lil sid il-kera u jagħtih rapport ta' perit dwar il-ħtieġa tal-għażla ta' dawk it-tiswijiet u l-valur stmat tagħhom u l-ħsara li jista' jġib id-dewmien:

»Iżda wkoll sid il-kera għandu jkun responsabbli li jkompli dawk it-tiswijiet li jkunu bdew taħt id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu.«

2 Ara *foll*. 143, 144 sa 147, 159, 168, 175 sa 177, 179 sa 181, 184, 188, 189 u 191.

Ottubru 1977 u l-1 ta' Ġunju 2021. L-appellant igħid illi seta' jingħata rimedju b'seħħ biss mit-30 ta' April 1987, meta daħal fis-seħħ l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea ["Kap. 319"], sas-sena 2020. L-aggravju dwar id-*dies a quo* ġie mfisser hekk:

> »It-Tieni Aggravju – Ma setax jingħata rimedju għal ksur qabel is-sena 1987
>
> »… … … l-esponent umilment jissottometti illi l-ewwel onorabbli qorti kienet żbaljata meta ordnat illi jingħata rimedju minn qabel it-30 ta' April 1987.
>
> »Ilmenti taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jistgħu jsiru b'effett mit-30 ta' April 1987 (ara artikolu 7 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319). Il-perjodu rilevanti għal finijiet ta' din il-kawża huma s-snin 1987 sal-2020 u dan skont il-ġurisprudenza nostrana (ara per eżempju Michael Farrugia *et v.* L-Avukat Ġenerali *et* deċiża fis-6 ta' Ottubru 2020, rikors numru 79/2016). Dan għaliex, minkejja illi Malta rratifikat il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali fis-sena 1967, id-dritt għal petizzjoni individwali ġie ratifikat fis-sena 1987. Kien fl-istess sena 1987 illi daħal fis-seħħ l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) li għamilha possibbli għal persuna sabiex tiftaħ kawża ta' drittijiet fundamentali taħt il-Konvenzjoni quddiem il-qrati Maltin. Għaldaqstant, ma jistax jingħata rimedju minn qabel is-sena 1987 jekk dak ir-rimedju ma kienx jeżisti f'dawk iż-żminijiet.
>
> »Dan diġà ġie kkonfermat minn dina l-onorabbli qorti fis-sentenza fl-ismijiet Mary Lourdes Cilia Scapellato *v.* Georgia Sammut u l-Avukat tal-Istat deċiża nhar l-1 ta' Diċembru 2021 (rikors numru 112/20):
>
> > »"Il-qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat illi l-perjodu relevanti għandu jitqies li beda jiddekorri b'effett mit-30 ta' Arpil 1987 u dan *ai termini* tal-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Peress illi l-attriċi saret proprjetarja fl-istess sena, il-qorti tqis illi m'hemmx lok li tidħol fil-kwistjoni dwar jekk huwiex dovut lilha xi kumpens għaż-żmien ta' qabel saret is-sid tal-fond. Għaldaqstant, u a kuntrarju ta' dak ikkonsidrat mill-ewwel qorti, iż-żmien relevanti għal dawn il-proċeduri huwa bejn it-30 ta' April 1987 u l-2020."
>
> »L-esponent Avukat tal-Istat jikkondividi mal-insenjament hawn fuq riprodott u jemmen għalhekk li l-ewwel onorabbli qorti kienet żbaljata meta kkunsidrat illi s-soċjetà rikorrenti, illum appellata, hija vittma ta' ksur ta' drittijiet fundamentali mis-sena 1977 u *cioè* mit-terminazzjoni tal-kirja *de quo*. Għaldaqstant, l-esponent huwa tal-umli fehma illi dan l-aggravju għandu mis-sewwa u għandu jiġi milqugħ.«

23. Is-soċjetà attriċi wieġbet hekk:

> »Għar-rigward it-tieni aggravju, illi ma seta' jingħata ebda rimedju għall-ksur qabel l-1987, għandu jingħad illi l-esponenti talbu l-kumpens għall-perijodu kollu ta' telf li huma għamlu minħabba r-rilokazzjoni

> sfurzata mil-liġi wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju, *ossia* t-30 ta' Settembru 1977, li minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma kellhom jirrikonoxxu per forza mingħajr rimedju mogħti lilhom skond il-liġi *stante* illi l-Kostituzzjoni bid-disposizzjonijiet tagħha ma kinitx tammetti ksur għal-liġijiet li daħlu *in vigore* qabel il-promulgazzjoni tal-istess Kostituzzjoni, u għalhekk l-unika rimedju huwa taħt il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.
>
> »Għandu jingħad illi Malta ffirmat il-Konvenzjoni Ewropea fl-1965 u għalhekk kien is-*single petition* biss li daħal *in vigore* fl-1987.
>
> »Għalhekk il-Konvenzjoni Ewropea kienet tapplika wkoll għaċ-ċittadini Maltin u d-dannu minnhom soffert.«

24. Din il-parti tal-aggravju għandha tintlaqa', għar-raġuni mogħtija minn din il-qorti fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Marzu 2022 *in re* <u>Josephine Mifsud Saydon *v.* L-Avukat tal-Istat *et*</u> (rik. kost. nru 5/20/):

> »15. ... ... 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.«[3]

25. Dwar is-sottomissjoni illi l-kumpens kellu jingħata sas-sena 2020 u mhux sal-1 ta' Ġunju 2021, il-qorti tosserva illi l-kumpens għandu jinħadem sa meta nfetħet il-kawża – kif wara kollox trid l-attriċi meta fir-rikors talbet kumpens "sal-preżentata tar-rikors odjern" (jiġifieri sat-13 ta' Jannar 2021).

26. Dan il-parti tat-tieni aggravju għandha tintlaqa' biss fis-sens li d-*dies ad quem* għandha tkun it-13 ta' Jannar 2021. Il-kumpens mela għandu jinħadem mit-30 ta' April 1987 sat-13 ta' Jannar 2021. Billi l-*quantum* tal-kumpens jintlaqat ukoll bit-tielet aggravju, ngħaddu biex inqisu t-tielet aggravju qabel ma naħdmu l-*quantum* fid-dawl tal-osservazzjonijiet magħmula fil-paragrafi ta' qabel dan.

---

3 Ara wkoll <u>Mary Lourdes Cilia Scapellato *v.* Georgia Sammut *et*</u>, Kost. 1 ta' Diċembru 2021 (rik. nru 112/20)

27. It-tielet u l-aħħar aggravju tal-Avukat tal-Istat li jolqot appuntu l-*quantum* ta' kumpens ġie mfisser hekk:

> »It-Tielet Aggravju – Kumpens eċċessiv
>
> »Dan l-aggravju tal-appellant għandu x'jaqsam mal-ammont ta' kumpens pekunjarju akkordat lill-appellati mill-ewwel onorabbli qorti, u *cioè* s-somma ta' tmien mitt elf euro (€800,000). Dan qiegħed jingħad mhux biss fid-dawl tat-tieni aggravju tal-esponent u *cioè* illi l-kalkolu tal-kumpens kellu jinħadem mis-sena 1987, iżda wkoll fid-dawl ta' ċirkostanzi oħra li ser jiġu spjegati hawn isfel. … … …
>
> »Fl-ewwel lok, joħroġ ċar mis-sentenza appellata illi, meta l-ewwel onorabbli qorti ġiet sabiex tistabilixxi l-kumpens pekunjarju adegwat għall-ksur illi soffrew ir-rikorrenti, hi ħadet in konsiderazzjoni bħala perjodu ta' ksur mis-sena 1977 sas-sena 2021. Fir-rigward tal-*punctum temporis* tal-bidu tal-ksur in kwistjoni, l-esponent ta spjegazzjoni dettaljata tal-ħsibijiet tiegħu fit-tieni aggravju, u għalhekk ma hemmx bżonn illi jerġa' jirrepeti ruħu. Lanqas ma kellha tittieħed in konsiderazzjoni s-sena 2021, ġaladarba r-rikors promotur ġie intavolat fit-13 ta' Jannar 2021. Terġa' u tgħid, l-inkarigu tal-perit tekniku kien "sabiex tistabilixxi l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni fis-suq mill-1 ta' Ottubru 1977 sal-preżentata tar-rikors *de quo* u *cioè* sat-13 ta' Jannar 2021". Dan qiegħed jingħad speċjalment fid-dawl tal-fatt illi l-valur lokatizju stmat mill-perit esperta għas-snin bejn 2019 u 2021 huwa ta' €89,400 u għaldaqstant dan huwa ammont konsiderevoli illi żdiedet sena sħiħa ta' telf mal-ammont totali, inutilment.
>
> »Fit-tieni lok … … … il-kumpens likwidat huwa wieħed eċċessiv meta mqabbel ma' dak likwidat f'kawżi ta' natura simili. Tant hu hekk li, fin-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà rikorrenti stess, hija tgħid illi għamlet telf ta' €983,150, u li għalhekk għandha tirċievi (skontha) 52.72% ta' dan l-ammont, li jammonta għal €518,316. L-ewwel onorabbli qorti, madanakollu illikwidat kumpens ta' €800,000!
>
> »Lanqas huwa ċar kif is-soċjetà rikorrenti waslet għall-ammont ta' €983,150 fin-nota ta' sottomissjonijiet. Hi tgħid illi l-valur lokatizju skont il-perit tekniku jammonta għal €1,093,150 għas-snin mill-1977 sal-2021. Dan mhuwiex minnu. Skont ir-rapport tal-perit tekniku Elena Borg Costanzi, il-valur lokatizju totali mis-sena 1977 sas-sena 2021 jammonta għal €914,850.
>
> »... … …
>
> »Minn dan l-ammont, għandu jitnaqqas it-total ta' kera perċepita mis-soċjetà rikorrenti tul is-snin. Din kienet tammonta għal Lm900 fis-sena bejn is-snin 1965 u l-2010, ekwivalenti għal €2,096.44 fis-sena … … …
>
> »... … …
>
> »Li kieku dina l-onorabbli qorti kellha tilqa' t-tieni aggravju tal-esponent, jekk wieħed iqis bħala terminu ta' leżjoni is-snin bejn l-1987 u l-2020, it-total ta' valur lokatizju potenzjali skont il-perit tekniku jammonta għal … €795,700.

»Il-kera perċepita li għandha titnaqqas minn dan l-ammont, fil-każ illi dina l-onorabbli qorti tqis bħala perjodu rilevanti s-snin 1987 sa 2020, tammonta għal ... €102,928.12.

»Għalhekk, it-total ta' telf illi ġarrbet is-soċjetà appellata jammonta għal massimu ta' €692,771.88 (€795,700 - €102,928.12).

»Issa, mill-ammonti ta' … €692,771.88 xorta waħda jrid isir tnaqqis ulterjuri, u dan fuq l-insenjament kemm ta' din l-onorabbli qorti u kif ukoll tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

»Kienet l-ewwel onorabbli qorti stess fis-sentenza appellata illi qalet illi "sejra wkoll iżżomm bħala gwida għall-fini ta' *quantum* id-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali … … …" Għaldaqstant, huwa inkonċepibbli kif l-ewwel onorabbli qorti waslet għas-somma ta' €800,000 bħala rimedju għat-telf li ġarrbet is-soċjetà rikorrenti, meta t-telf totali kien jammonta għal inqas minn dak l-ammont, … … …, u meta wieħed iqis illi l-qrati f'kawżi ta' natura simili kwotati minnha stess jillikwidaw kumpens li joqrob lejn it-tletin sa erbgħin fil-mija (30-40%) tat-telf totali!

»Meta wieħed jiġi biex jiddetermina kemm għandu jkun il-kumpens għall-ksur misjub f'kawżi bħal dawn, wieħed għandu jżomm is-segwenti fatturi f'moħħu, u *cioè*:

»a. il-miżura li hija affettwata minnha s-soċjetà rikorrenti appellata hija waħda maħsuba sabiex tissalvagwardja l-interess pubbliku. Skont Cauchi *v.* Malta (app. 14013/19), il-QEDB spjegat li meta l-miżura in kwistjoni tkun waħda manifestament fl-interess pubbliku, bħal ma hija f'dan il-każ, il-kumpens li għandu jitħallas jista' jitnaqqas mill-inqas bi tletin fil-mija (30%) tal-ammont li seta' jipperċepixxi s-sid;

»b. il-valuri mogħtija mill-perit ma humiex ammonti li s-sid kien fiż-żgur illi ser jipperċepixxi minn din il-proprjetà matul dawn is-snin kollha. Dawk huma ibbażati fuq informazzjoni li għandu l-perit li, fl-aħħar mill-aħħar, setgħet tipperċepixxi r-rikorrenti u setgħet le. Għalhekk, filwaqt li l-esponent m'għandux dubju li l-perit tekniku għamlet xogħol siewi fil-preparazzjoni tar-rapport tagħha, wieħed ma jistax jassumi illi, li kieku r-rikorrenti kriet il-fond matul dawn is-snin kollha, hija kienet ser tipperċepixxu l-valuri indikati f'kera;

»c. magħdud ma' dan, li kieku r-rikorrenti kriet il-fond fis-suq ħieles matul dawn is-snin kollha, wieħed għandu jasal għall-konklużjoni raġonevoli illi, matul dawk is-snin, il-fond seta' baqa inokkupat għal żminijiet twal, xhur jekk mhux snin. Infatti, l-istess qorti ta' Strasburgu fl-istess Cauchi *v.* Malta saħqet li l-kumpens mitlub għandu jitnaqqas b'madwar għoxrin fil-mija (20%);

»d. magħdud mal-fattur preċedenti, wieħed għandu jżomm f'moħħu illi l-fond li huwa l-mertu tal-kawża odjerna huwa fond ta' ċertu valur. Difatti, skond il-perit tekniku, dan il-fond kellu valur lokatizju ta' disgħa u tmenin elf u erba' mitt euro (€89,400) fis-sena fis-snin 2019-2021. Naturalment, meta fond ikollu valur daqstant għoli, ser ikun aktar u aktar diffiċli għas-sid sabiex isib lil xi ħadd biex jikrih b'dak il-prezz. Infatti, il-QEDB fil-kawża Galea *v.* Malta app. 28712/19, deċiża 7 ta' Ottubru 2021, meta ġiet biex tikkunsidra x'għandu jkun l-ammont ta' kumpens, qalet hekk (para. 77):

> »"It has also bore in mind the considerations applicable in this type of case as set out in Cauchi With particular reference to the present case, the Court points out two further considerations. It

> notes that the property is of a relevantly high standing (valued at EUR 2.2 million) and therefore the probability of it having been rented out all throughout is less than in the usual cases dealing with standard residential property."

»Għaldaqstant, f'dan il-każ, fejn il-valur tal-fond terġa' u tgħid jiswa miljun euro iżjed mill-fond fis-sentenza mogħtija il-QEDB fuq kwotata, fl-ammont ta' €3,100,000 skont il-perit tekniku, hemm lok illi l-għoxrin fil-mija (20%) imsemmija fil-paragrafu preċedenti jiżdiedu bi ftit mhux ħażin sabiex jieħdu kunsiderazzjoni ta' dan il-fattur.

»e. apparti minn dan kollu, wieħed ma jistax jinsa wkoll illi matul dawn is-snin kollha s-soċjetà rikorrenti evitat l-ispejjeż ta' manutenzjoni tal-fond, għaliex tali spejjeż kienu a karigu tal-inkwilini.

»Għaldaqstant jirriżulta pależi illi l-ammont ta' kumpens pekunjarju illi tat l-ewwel onorabbli qorti huwa wieħed eċċessiv immens u għandu jiġi ridott sostanzjalment.«

28. Is-soċjetà attriċi wieġbet hekk:

»In kwantu għat-tielet aggravju, il-kumpens huwa ġust meta wieħed jikkonsidra wkoll id-danni extra-pekunjarji li huma għandhom jirċievu għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom minn 1976 sallum u għalhekk l-aggravju tal-appellanti għandu jiġi respint.

»*Inoltre* u in kwantu għad-danni pekunjarji l-esponenti jissottomettu illi l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni mogħtija minnha fit-18 ta' Frar 2016 fil-kawża <u>Walter Delia *et v. Chairman* tal-Awtorità tad-Djar</u> irriteniet illi għalkemm hemm distinzjoni bejn il-kunċett ta' kumpens għal ksur ta' dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u l-kunċett ta' danni ċivili:

> »"għandu jingħad li l-estenzjoni tad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estenzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha wkoll, u għalhekk dawn ma jistgħux ma jitteħdux in kunsiderazzjoni. Kif spjegat l-ewwel qorti m'hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lill-qorti milli tillikwida somma għad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna b'riżultat ta' leżjoni ta' dritt fundamentali."

»It-tħaddim tal-artikolu 1 Protokol 1 jiġma' fih tliet prinċipji: illi għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà; illi l-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għal kondizzjonijiet; u li l-istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà konformement mal-interess ġenerali.

»It-tliet prinċipji għalkemm distinti mhumiex disġunti, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' ndħil fid-dritt għall-ġodiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jiftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel prinċipju.

»Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji ta' (i) legalità, (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit bil-mezzi użati mill-istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-individwu. Din il-proporzjon issib r-*raison d'être* tiegħu fil-prinċipju tal-"bilanċ xieraq" li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-indi-

vidwu. Il-qorti tkun trid tagħmel analiżi komprensiva tal-varji interessi, u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-istat l-persuna kellhiex iġġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

»Għal-darb'oħra terġa ssir referenza għad-deċiżjoni tal-*ECtHR* fil-każ ta' <u>Żammit and Attard Cassar *v.* Malta</u> fejn ingħad hekk:-

> »"… under the laws currently in force and in the absence of any further legislative interventions, the applicants' property will be free and unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore the fact that, by that time, the restriction on the applicants' rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade.

»Il-Qorti Ewropea fl-istess kawża <u>Zammit and Attard Cassar *v.* Malta</u> (1046/12) deċiża minnha fit-30 ta' Lulju 2015 irriteniet illi l-kumpens pekunjarju m'għandux ikun sħiħ (cjoè li jirrifletti s-suq ħieles) meta però *si tratta* ta' għan leġittimu; irriteniet ukoll li iktar ma jkun sinifikanti l-grad ta' interess pubbliku li jkun ġie protett (bħal per eżempju l-akkommodazzjoni ta' persuni, illi mhux il-każ fil-kawża odjerna; anzi hawn *si tratta* ta' sitwazzjoni fejn l-intimati *A. F. Ellis Limited* tul is-snin saru sinjuri minn fuq dahar ir-rikorrenti), iktar għandha tkun kbira r-riduzzjoni mill-valur tas-suq ħieles.

»... … …

»L-esponenti umilment jisħqu illi fil-każ odjern m'għandu jkun hemm ebda riduzzjoni mill-valur tas-suq ħieles għax ma hemm l-ebda għan leġittimu, bħalma huwa l-każ meta *si tratta* ta' residenzi u / jew fondi użati għal skopijiet soċjali u / jew kulturali, bħalma huma każini.

»… … …

»*A prima vista* jidher … li l-marġini ta' apprezzament tal-istat huma wiesa'. Madankollu, wiesa' kemm hu wiesa' l-marġini ta' apprezzament li għandu l-istat (fuq il-livell internazzjonali meta *si tratta* ta' sentenza tal-qorti ta' Strasbourg) jew il-leġislatura u l-eżekuttiv (fuq il-livell domestiku, meta *si tratta* ta' allegazzjoni quddiem il-qrati Maltin ta' vjolazzjoni ta' xi dritt fondamentali), hija dejjem il-qorti – u, f'kawżi bħal dik *de quo*, hija dejjem il-Qorti Kostituzzjonali – li trid finalment tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop *prima facie* leġittimu aktar 'il fuq imsemmi iżda jekk, fil-każ konkret, intlaħaqx fil-konfront tar-rikorrenti dak il-bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-interess privat *ossia* tar-rikorrenti. Fi kliem ieħor, irid jiġi eżaminat jekk l-applikazzjoni fil-każ konkret ta' liġi li hija magħmula *prima facie* "skont l-interess ġenerali" tivvjolax il-prinċipju tal-proporzjonalità. Kif jingħad f'każ deċiż mill-qorti ta' Strasbourg aktar kmieni s-sena li għaddiet – <u>Hutten Czapska *v.* Poland</u> – fejn hemm l-intervent tal-istat, dan irid joħloq bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-privat, u l-każ partikolari (jiġifieri l-fattispeċi partikolari tal-każ) jrid jiġi eżaminat għall-fini ta' tali determinazzjoni. … … …

»… … …

»Din l-onorabbli qorti qed tiġi mistiedna tqis id-differenza bejn il-kera tal-fond kif kontrollata bil-liġi u l-valur lokatizju tiegħu (kif stmat mill-perit tekniku) mill-1987, meta l-Konvenzjoni Ewropeja ġiet inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta, sal-2019.

»... … …

»Rigwardanti l-kumpens non-pekunjarju, fil-kawża fl-ismijiet Henry Deguara Caruana Gatto *v.* L-Avukat tal-Istat *et* (Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020) il-qorti qieset li *oltre* d-danni pekunjarji għandhom jiġi likwidati danni non-pekunjarji fl-ammont ta' €9,000 li tissarraf fl-ammont ta' €500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

»… … …

»Għalhekk id-dannu non-pekunjarju għandu jiġi ikkalkulat bl-€500 fissena minn meta l-appellata soffriet il-leżjoni, *cioè*, mis-sena 1977 sassena 2021 u għalhekk il-kumpens non-pekunjarju m'għandux ikun anqas minn €22,000.

»Għaldaqstant, it-talbiet tal-intimat appellant Avukat tal-Istat rigward il-varjazzjoni fil-*quantum* tal-kumpens likwidat għandhom jiġu respinti *in toto* bl-ispejjeż kontra tiegħu.«

29. Ġà rajna, fil-konsiderazzjonijiet dwar it-tieni aggravju, illi d-*dies a quo* għall-għanijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji hija t-30 ta' April 1987 u d-*dies ad quem* it-13 ta' Jannar 2021.

30. Matul dak iż-żmien il-kera xieraq kif likwidat mill-perit tekniku kien bejn wieħed u ieħor disa' mija u tmintax-il elf euro (€918,000), kif jidher minn Skeda A mehmuża ma' din is-sentenza biex titqies parti minnha. Bil-kriterji ta' Cauchi *v.* Malta, għandu jsir tnaqqis ta' 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-istess soċjetà appellata kien jirnexxielha ssib tikri l-proprjetà mikrija tul iż-żmien relevanti kollu. Jifdal bilanċ ta' madwar seba' mija u ħamsa u tletin elf euro (€735,000) għad-dritt.

31. Bil-kriterji ta' Cauchi *v.* Malta għandu jsir tnaqqis ieħor ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi tal-kera. Madankollu, l-għan soċjali, għalkemm preżenti wkoll fil-każ ta' kirjiet kummerċjali, ma huwiex daqs-hekk urġenti daqs fil-każ ta' kirjiet residenzjali. Fil-fehma tal-qorti għalhekk it-tnaqqis ma għandux ikun daqs fil-każ ta' kirjiet residenzjali, u tnaqqis ta'

għoxrin fil-mija (20%) jkun aktar xieraq fiċ-ċirkostanzi[4]. Dan iħalli bilanċ ta' madwar ħames mija u tmienja u tmenin elf euro (€588,000).

32. Minn dan il-bilanċ għandu mbagħad jitnaqqas il-kera li l-attriċi daħħlet jew setgħet daħħlet taħt il-ftehim. L-appellant fir-rikors tal-appell igħid illi l-kera li l-attriċi daħħlet jew setgħet daħħlet kien ta' madwar mija u tlitt elef euro (€103,000). Dan ma ġiex kontestat mill-attriċi. Wara tnaqqis ta' mija u tlitt elef euro (€103,000) jifdal bilanċ ta' madwar erba' mija u ħamsa u tmenin elf euro (€485,000) bħala danni pekunjarji.

33. Ma' dan l-ammont għandu jiżdied il-kumpens għad-danni morali.

34. Il-ksur tad-drittijiet tal-attriċi dam iseħħ għal madwar tlieta u tletin sena, u, bir-rata ta' ħames mitt euro (€500) fis-sena kompatibilment ma' sentenzi oħra ta' dawn il-qrati ċitati fit-tweġiba tal-attriċi, id-danni morali jiġu sittax-il elf u ħames mitt euro (€16,500). Meta tqis iżda illi l-attriċi hija persuna legali u mhux fiżika, u ma tbatix minn "ansjetà" bħalma jbatu persuni fiżiċi, u meta tqis ukoll illi l-attriċi setgħet fittxet ir-rimedju taħt il-Konvenzjoni Ewropea ferm qabel, il-qorti hija tal-fehma illi kumpens ta' tmint elef euro (€8,000) jkun aktar xieraq fiċ-ċirkostanzi.

35. B'kollox għalhekk id-danni pekunjarji u non-pekunjarji jiġu erba' mija u tlieta u disgħin elf euro (€493,000).

36. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tirriforma s-sentenza appellata: tikkonfermaha fejn sabet ksur tad-drittijiet tal-attriċi mħarsa taħt l-art. 1 tal-

---

[4] Ara Louis Apap Bologna *et v.* Avukat Ġenerali *et* (rik. 64/2019), Kost 27 ta' Ottubru 2021; Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez *v.* Avukat Ġenerali *et* (rik. 112/2019), Kost. 27 ta' Ottubru 2021.

Ewwel Protokoll, b'dan iżda illi dan il-ksur għandu jitqies li seħħ bejn it-30 ta' April 1987 u t-13 ta' Jannar 2021. Tħassarha fejn l-ewwel qorti illikwidat danni ta' tmien mitt elf euro (€800,000) u, minflok, tillikwida danni pekunjarji u non-pekunjarji fl-ammont ta' erba' mija u tlieta u disgħin elf euro (€493,000) flimkien mal-imgħax minn dakinhar tas-sentenza appellata sa meta jsir ilħlas.

37. L-ispejjeż tal-ewwel grad – ħlief dawk relattivi għall-perizja teknika – iħallashom l-Avukat tal-Istat. L-ispejjeż tal-perizja, billi saret ukoll dwar żmien li ma huwiex relevanti għall-għanijiet tal-kawża, jinqasmu hekk: sehem minn erbgħa (¼) tħallsu l-attriċi u tliet ishma minn erbgħa (¾) jħallashom l-Avukat tal-Istat. L-ispejjeż tal-appell jinqasmu hekk: tliet ishma minn tmienja ($^3/_8$) tħallashom l-attriċi u ħames ishma minn tmienja ($^5/_8$) jħallashom l-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim'Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr

Skeda A

Sena	kera xieraq €	
1987	3,300.00	*
1988	4,950.00	
1989	8,500.00	
1990	8,500.00	
1991	8,500.00	
1992	8,500.00	
1993	8,500.00	
1994	8,500.00	
1995	11,900.00	
1996	11,900.00	
1997	11,900.00	
1998	11,900.00	
1999	11,900.00	
2000	11,900.00	
2001	15,000.00	
2002	15,000.00	
2003	15,000.00	
2004	15,000.00	
2005	15,000.00	
2006	15,000.00	
2007	28,000.00	
2008	28,000.00	
2009	28,000.00	
2010	28,000.00	
2011	28,000.00	
2012	28,000.00	
2013	58,000.00	
2014	58,000.00	
2015	58,000.00	
2016	58,000.00	
2017	58,000.00	
2018	58,000.00	
2019	89,400.00	
2020	89,400.00	
2021	3,184.11	**
	918,634.11	
-20% =	734,907.29	
-20% =	587,925.83	
	-103,000.00	
	484,925.83	

* tmien xhur
** 13-il jum