QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Jannar, 2023.

Numru 10

Rikors numru 5/21/1 LM

D Peak Limited (C12224)

v.

Anthony Taliana u Carmela Taliana

Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

1. B'sentenza tal-1 ta' Ġunju, 2022, il-Qorti Ċivili, Prim'Awla laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti Taliana li biha argumentaw li l-attriċi ma kellhiex tiftaħ kawża dwar ksur tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem qabel tfittex rimedju

taħt il-liġi ordinarja, u dan skont l-Att XXVII tal-2018. Dan wara li fis-7 ta' Jannar, 2021, l-attriċi fetħet kawża u talbet:

> *"(I)Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l- operazzjonijiet tal-Artikolu 12 u l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Anthony Taliana (K.I. 2021036 P) u Carmela Taliana (K.I. 748225M) għall-fond 8, 'Ida', Triq Spinola, Paceville, St. Julian's, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l- Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir- rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi.*
>
> *(II) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal- Kap 158 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi;*
>
> *(III) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-liġi;*
>
> *(IV) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagmament".*

2. Il-fatti prinċipali li huma rilevanti għall-appell tal-attriċi, huma dawn:

i. Il-konvenuti (l-inkwilini) Taliana għandhom iktar minn disgħin sena u ilhom jgħixu fil-fond 8, Ida, Triq Spinola, Paceville mis-sena 1964. Kellhom erbat itfal li trabbew fil-fond, u llum huma kollha miżżewġin. B'kuntratt tat-2 ta' Jannar, 1964, il-konjuġi Taliana kienu akkwistaw l-enfitewsi temporanja għall-perjodu ta' sbatax-il sena mingħand Emanuel Frendo b'ċens ta' Lm30 kull sena. Meta fl-1981 skadiet l-enfitewsi, baqgħu jokkupaw il-fond b'kirja protetta taħt il-Kap. 158. Il-konvenuti jgħixu waħedhom.

ii. Sal-31 ta' Diċembru, 2019, il-kera tħallset lil Antonia Frendo, u mill-1 ta' Jannar, 2020, bdew iħallsu lill-kumpanija attriċi €260 fis-sena. Fil-fatt l-attriċi ħarġet riċevuta datata l-1 ta' Jannar, 2020, għall-kera li tkopri l-perjodu mill-1 ta' Jannar, 2020, sal-31 ta' Marzu, 2021, fl-ammont ta' €325 (fol. 111). Wara l-konvenuti Taliana bagħtu ċekk ieħor f'Marzu 2021 biex ikopri l-kera ta' sena bejn l-1 ta' April, 2021, sal-31 ta' Marzu, 2021 (fol. 113).

iii. B'kuntratt tat-23 ta' Diċembru, 2019, l-attriċi xtrat il-fond flimkien ma' mmobbli oħra, għall-prezz komplessiv ta' €785,000. It-tliet postijiet qegħdin fuq xulxin, u l-fond meritu tal-kawża hu t-

terran. Il-proprjetà l-oħra hi mezzanin bin-numru disgħa (9) u garaxx bin-numru għaxra (10). Fil-kuntratt intqal li t-terran u l-mezzanin huma okkupati minn terzi b'kirja ta' qabel l-1995. Saret ukoll dikjarazzjoni mill-bejjiegħa li, *".... r-residenti preżenti m'għandhom lil ħadd minn uliedhom jabita u residenti fil-proprjeta konċernata u għaldaqstant din il-kera għandha tiġi terminata meta jmutu r-residenti preżenti jew inkella jakkwistaw proprjeta oħra"*.

iv. Fis-7 ta' Jannar, 2021, l-attriċi fetħet il-kawża in eżami.

v. Skont l-istima li għamel il-perit tekniku inkarigat mill-Ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ kien €5,441 matul is-sena 2019 u €7,000 matul is-sena 2020. Skont il-perit tekniku l-valur tal-fond fis-suq fl-2021 hu €200,000.

vi. Fit-8 ta' Marzu, 2021, l-attriċi ppreżentat kawża fil-Bord Li Jirregola l-Kera (rikors numru: 48/2021) u talbet għall-awment fil-kera wara li jsir it-test tal-mezzi tal-inkwilini (skont Art.12B tal-Kap.158). B'sentenza li ngħatat fil-11 ta' Lulju, 2022, il-Bord iddikjara li l-inkwilini jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi u ordna li l-kera tiżdied għal €3,900 fis-sena b'effett mid-data tas-

sentenza. Fi kliem il-Bord dik il-kera tirrappreżenta 2% tal-istima tal-valur tal-fond fis-suq. Minn dik is-sentenza jirriżulta li l-qligħ tal-inkwilini hu ta' €16,229 fis-sena. Qligħ provenjenti minn żewġ pensjonijiet u imgħax minn depożiti bankarji. Ma jirriżultax li sar appell minn dik is-sentenza.

3. B'sentenza tal-1 ta' Ġunju, 2022, l-Ewwel Qorti laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti Taliana u ċaħdet it-talbiet tal-attriċi bl-ispejjeż kontriha. L-Ewwel Qorti rraġunat hekk:

"12. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimati Taliana. Il-kwistjoni preliminari ppreżentata fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ġiet sorvolata permezz tad-digriet ta' din il-Qorti tas-7 ta' April, 2021, li permezz tiegħu kif diġà rilevat aktar 'il fuq, hija laqgħet it-talba tas-soċjetà rkorrenti għall-korezzjoni tar- rikors promotur. Stante li ma qajjem l-ebda eċċezzjoni preliminari oħra, jonqos li l-Qorti tindirizza l-eċċezzjoni preliminari mressqa mill-intimati Taliana, fejn qegħdin jikkontendu li meħud in konsiderazzjoni li qabel kull proċedura kostituzzjonali għandu jiġi eżawrit kwalunkwe rimedju ordinarju, jirrilevaw li fil-każ odjern dan ir-rimedju kien kontemplat fid-disposizzjonijiet introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018.

13. Il-Qorti tagħraf li s-soċjetà rikorrenti llum bl-applikazzjoni tal-emendi introdotti fil-Kap. 158, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 12A, liema emendi saru permezz tal-Att XXVII tal-2018, hija għandha l-jedd li tressaq talba appożita quddiem il-Bord tal-Kera fejn tista' titlob li l-kera tiżdied għal dak l- ammont li ma jkunx aktar mit-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas- suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha jsir ir-rikors u sabiex jiġu wkoll stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera. Jekk imbagħad l-inkwilini l-intimati Taliana ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord, hija għandha d-dritt li tieħu lura l-fond wara ħames snin fejn fil-frattemp il-kera pagabbli għandha tkun id-doppju ta' dik stabbilita permezz tal-artikolu 5, 12 u 12A tal-Kap. 158.

14. Il-Qorti tikkonsidra li l-emendi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid, ġew fis-seħħ fl-10 ta' Lulju, 2018, b'effett retroattiv għall-10 ta' April, 2018. Għalhekk meta s-soċjetà appellanta ntavolat ir-rikors promotur tagħha fis-7 ta' Jannar, 2021 wara li kienet akkwistat il-fond permezz ta' kuntratt notarili fit-23 ta' Diċembru, 2019, hija ma setgħetx tikkontendi li hija ma kellha l-ebda rimedju effettiv kif mitlub mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Tqis li l-leġislatur fid-dawl tal- ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tat-tgawdija tal-proprjetà kif misjub u ddikjarat mill-Qrati Kostituzzjonali u anki mill-Qorti Ewropea tad- Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-bosta sentenzi tagħhom, għaraf li tassew hemm il-ħtieġa mpellenti li tiġi ndirizzata s-sitwazzjoni hekk iddikjarata żbilanċjata sabiex filwaqt li l-inkwilin ma jitlifx id-dritt tiegħu li jkompli jgħix fil- fond fejn ikun għadda ħajtu u rabba familja, is-sid jingħata d-dritt li jirċievi kumpens aktar ġust jekk l-inkwilin ikun jistħoqqlu li jkompli jgħix fil-fond skont it-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord. Għalhekk fejn is-sid jonqos li jipprevalixxi ruħhu mid-dritt li tah il-leġislatur u b'hekk ikun ukoll eżawrixxa r- rimedju li tagħtih il-liġi ordinarja, ma jistax jersaq quddiem din il-Qorti u jikkonvinċiha li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà".

4. B'rikors preżentat fid-9 ta' Ġunju, 2022, l-attriċi appellat mis-sentenza tal-Ewwel Qorti, u talbet lil din il-Qorti sabiex tħassar is-sentenza tal-Ewwel Qorti u:

"........ tiddikjara u tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment l-artikolu 12 u 12A u l-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti, stante illi bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, qed jingħata dritt ta' rilokazzjoni indefinita għall-fond in kwistjoni, u dan wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja tat-2 ta' Jannar 1964 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, esebita mar-risposta tal-istess intimati Taliana skond Dokument AT1, kif ukoll tillikwida l-kumpens sħiħ mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja hawn fuq referita, stante li huma akkwistaw id-drittijiet residwali kollha konnessi mal-istess konċessjoni enfitewtika temporanja u li qed isofru l-konsegwenzi tagħha mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja ossija l-1 ta' Jannar 1981 sal-ġurnata tal-lum, u dan stante illi l-ksur kostituzzjonali tad-drittijiet tal-proprjetarju odjern irrisalu mit-

2 ta' Jannar 1981 sal-11 ta' Lulju 2022 meta suppost ser tingħata s-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera kif fuq spjegat, imma wkoll il-kumpens non-pekunjarju ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea".

5. Il-konvenuti wieġbu u taw ir-raġunijiet għalfejn din il-Qorti għandha tiċħad l-appell.

6. Fil-qosor l-aggravji tal-attriċi huma dawn:

i. L-Ewwel Qorti kellha l-obbligu li tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari Art. 12 u 12A, u l-Att X tal-2009 jilledi l-jedd fundamentali tal-attriċi peress li qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni indefinita għall-fond in kwistjoni wara li l-enfitewsi temporanja skadiet.

ii. L-attriċi kellha jedd titlob kumpens sħiħ mid-data tat-terminazzjoni tal-enfitewsi temporanja peress li akkwistaw id-drittijiet residwali kollha konnessi mal-istess konċessjoni enfitewtika temporanja u dan meta tqis li jedd fundamentali taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll ilu jseħħ mit-2 ta' Jannar, 1981, kaġun tal-Att XXIII tal-1979.

iii. L-azzjoni li l-atturi ppreżentaw quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera (Rikors 48/2021) mhux ser ikunu qegħdin jirċievu kumpens sal-ġurnata

li fiha tingħata s-sentenza mill-Bord. Għalhekk għandhom jedd għall-kumpens sa dik il-ġurnata li tingħata s-sentenza.

iv. Il-perit tekniku nkarigat mill-Ewwel Qorti għamel stima ta' €200,000 u l-potenzjal tal-binja ma ġiex ikkunsidrat. Għalhekk l-istima mhijiex ġusta.

v. L-attriċi għandha tirċievi wkoll il-kumpens non-pekunjarju.

Konsiderazzjoni.

7. Minflok l-attriċi fetħet kawża a bażi ta' dik id-dispożizzjoni, għażlet li tiftaħ din il-kawża. Imbagħad xahrejn wara fetħet il-kawża sabiex isir it-test tal-mezzi fuq l-inkwilini, u għall-awment fil-kera skont l-Art. 12B tal-Kap.158. Għalhekk m'hemmx dubju li fir-rigward tal-perjodu rilevanti għall-finijiet ta' din il-kawża (li beda mid-data tal-akkwist mill-attriċi), l-attriċi kellha rimedju taħt il-liġi ordinarja. Rimedju li għażlet li teżerċita ftit iktar minn sena wara l-akkwist. Mill-atti ma jirriżultax li l-Ewwel Qorti kienet ġiet infurmata mill-attriċi li f'Marzu 2021 fetħet quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera kawża (D Peak Limited v. Anthony Taliana et, Rikors 48/2021) skont Art. 12B tal-Kap. 158 u kien fir-rikors tal-appell li l-attriċi għamlet referenza għal dik il-kawża (ara fol. 8 tar-rikors tal-appell). Din

il-Qorti fis-sentenza Gerald Camilleri v. Avukat Ġenerali et tas-6 ta' Ottubru, 2020, għamlitha ċara li dispożizzjonijiet tal-Art. 12B tal-Kap. 158, *"joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali"*. L-attriċi m'għamlet l-ebda argument li jista' jikkonvinċi lil din il-Qorti biex tibdel il-fehma. Dan ukoll meta tikkunsidra l-ġurisprudenza tal-QEDB. Għalhekk l-ilment tal-attriċi fir-rikors promotur li, *"9.... ma tistax żżid il-ker b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista' jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta"*, hu żbaljat. Minn meta l-attriċi xtrat kellha jedd li titlob awment fil-kera *ai termini* tal-Art. 12B tal-Kap. 158. Għalhekk ir-referenza li l-attriċi għamlet għall-Att X tal-2009 kienet żbaljata u fiż-żmien rilevanti għal dan il-każ seta' jkun rilevanti b'referenza għall-Kap. 69 u mhux il-liġi li tapplika għal dan il-każ.

8. Hu fatt li wara s-sentenza appellata tal-1 ta' Ġunju, 2022, ingħatat is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera li bih żdiedet il-kera. Kif dik is-sentenza saret ġudikat, l-attriċi ġiet li eżawriet ir-rimedju ordinarju li għalih saret referenza fit-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti Taliana. Madankollu l-appell tal-attriċi xorta ma jistax ikollu eżitu pożittiv għaliha għar-raġunijiet li ser jingħataw.

9. L-attriċi mhijiex il-werrieta ta' l-awturi tagħha, ċjoe' l-bejjiegħa li mingħandhom xtrat il-fond. Għalhekk m'għandhiex jedd tippretendi ħlas ta' xi kumpens għall-perjodu ta' qabel l-akkwist.

10. L-attriċi qalet ukoll li l-applikazzjoni tal-Art. 12, 12A u l-Att X tal-2009 jilledi l-jedd tagħha għaliex *"... qed jingħata dritt ta' rilokazzjoni indefinita għall-fond in kwistjoni"* wara li skadiet l-enfitewsi temporanja. Fl-ewwel lok il-Qorti tosserva li l-Art. 12A ma japplikax għall-każ in eżami peress li dik id-dispożizzjoni tapplika f'ċirkostanzi differenti minn dawk tal-każ in eżami. Il-kirja li jgawdu minnha l-inkwilini bdiet bis-saħħa tal-Art. 12(2)(a) tal-Kap. 158 hekk kif fl-1981 skadiet l-enfitewsi temporanja, u għalhekk fi żmien meta l-attriċi ma kinitx sid il-kera. Kif rajna kull wieħed mill-inkwilini għandu iktar minn disgħin sena, u l-qligħ tagħhom hu minn imgħax minn flus depożitati f'banek lokali u żewġ pensjonijiet (ara s-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera). Il-provi juru li fid-data tal-akkwist l-attriċi kienet taf x'qiegħda tixtri, ċjoè fond okkupat minn terzi b'kirja protetta taħt dik il-liġi speċjali. Kirja protetta li fiċ-ċirkostanzi hi ġustifikata minħabba raġunijiet soċjali u li bl-introduzzjoni tal-Art. 12B tat l-opportunità lis-sidien il-kera biex jitolbu awment fil-kera b'mod li jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin. Awment li f'dan il-każ ifisser ħmistax-il darba iktar mill-kera li l-inkwilini kienu qegħdin iħallsu fid-

data li l-attriċi xtrat il-fond. Li hu interessanti wkoll hu li fl-ewwel talba tar-rikors promotur, Art. 12B tal-Kap. 158 ma ġiex inkluż.

11. L-attriċi tilmenta wkoll mill-istima li għamel il-perit tekniku nkarigat mill-Qorti. Madankollu ma jirriżultax li talbet in-nomina ta' periti addizzjonali. Dan apparti l-fatt li l-argument li l-istima kellha ssir a bażi tal-potenzjal ta' żvilupp tal-fond u l-valur fis-suq miftuħ, hu żbaljat. Il-kirja hi ta' dar ta' abitazzjoni u mhux ta' xi żvilupp li l-attriċi beħsiebha tagħmel fil-futur.

12. Il-perit David Psaila, direttur tal-kumpanija attriċi, xehed li llum il-fond għandu valur ta' €500,000 (ara affidavit li għamel fil-5 ta' Jannar, 2021). Qal ukoll li għall-fond ħareġ somma kapitali ta' €350,000, *".....għaliex jiena qed nikkalkola li l-mezzanin l-ieħor €350,000 waqt li l-garaxx kien jiswa €85,000"*. Bil-kuntratt ta' xiri l-attriċi xtrat tliet immobbli għall-prezz komplessiv ta' €785,000 u fih ma jingħadx x'inhu l-prezz ta' kull wieħed minnhom. Hu evidenti li l-attriċi xtrat il-fond għall-skopijiet ta' spekulazzjoni. Mill-provi ma rriżultax li t-terran oġġett tal-kawża għandu l-arja. Għalhekk il-Qorti ssibha diffiċli temmen li t-terran u l-mezzanin għandhom l-istess valur. Madankollu, ukoll jekk għall-grazzja tal-argument l-istima tal-perit Psaila hi korretta u jingħad li l-prezz tal-fond oġġett tal-kawża verament kien €350,000, ifisser li l-attriċi marret tajjeb

ferm f'dan in-negozju bażat fuq il-fatt li l-perit Psaila qal li llum il-fond jiswa €500,000. Dan wara ftit iktar minn sena mill-akkwist. Bażat fuq dak li xehed il-perit Psaila, il-fatt li l-fond hu okkupat mill-konvenuti Taliana b'kirja protetta taħt il-Kap. 158, wassal biex l-attriċi tixtri l-fond bi prezz ferm favorevoli. Għalhekk żgur li ma jistax jingħad li l-attriċi qiegħda ssofri xi preġudizzju sproporzjonat iktar u iktar meta tikkunsidra wkoll li mill-11 ta' Lulju, 2022, il-kera żdiedet għal €3,900 kull sena. Proċeduri li saru quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera u li damu ftit iktar minn sena, li l-Qorti tqis li jaqa' fil-parametru ta' dak li hu raġonevoli.

13. Ukoll jekk tikkunsidra l-istima tal-valur tal-fond li ngħatat mill-perit tekniku (€200,000), iż-żieda fil-kera li ordna l-Bord Li Jirregola l-Kera (€3,900) hu konformi mal-linji gwida tal-QEDB li din il-Qorti qiegħda ssegwi wara s-sentenza Cauchi v. Malta (14013/19) tal-25 ta' Marzu, 2021. Għalhekk kien rimedju effettiv u mhux wieħed fejn sid il-kera qiegħed ikollu jġorr l-iktar piż finanzjarju biex jipprovdi akkomodazzjoni għall-konvenuti Taliana, meta paragunat mal-Istat.

14. Fir-rikors tal-appell l-attriċi lmentat ukoll minn ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni. Ilmentat li m'għandhiex jedd titlob id-dannu li sofriet għall-perjodu wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 sakemm tinqata' l-kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Fl-ewwel lok fir-rikors

promotur li bih l-attriċi fetħet il-kawża ma sar l-ebda lment li hemm ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok kif rajna l-attriċi xtrat il-fond fit-23 ta' Diċembru, 2019. L-Att XXVII tal-2018 li bih ġie introdott l-Art. 12B daħal fis-seħħ fl-10 ta' Lulju, 2018. Għalhekk kif l-attriċi xtrat il-fond, ma kien hemm xejn x'iżommha milli tiftaħ il-kawża għall-awment tal-kawża. Kienet biss għażla tagħha li tiftaħ il-kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fit-8 ta' Marzu, 2021.

15. Il-Qorti ħadet nota tas-sentenzi li qiegħda tagħti l-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-sens li l-awment ta' kera għandu jibda mid-data tas-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera. Għalkemm din il-Qorti hi tal-fehma li hemm xi tgħid dwar il-pożizzjoni li ħadet dik il-Qorti meta tikkunsidra l-għan wara l-introduzzjoni tal-Art. 12B u dak li jipprovdu sub-inċiż (2) u (6) tal-istess dispożizzjoni. Madankollu, jibqa' l-fatt li kienet l-għażla tal-attriċi li tiftaħ il-kawża fil-Bord Li Jirregola l-Kera f'Marzu 2021 u mhux qabel, u f'kull każ kieku riedet kellha l-jedd titlob l-awment tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' dik il-kawża (Art. 12B(6) tal-Kap. 158). Ma ntweriex li saret talba f'dak is-sens. Dan apparti li tista' tgħid li l-attriċi fetħet din il-kawża kif għaddiet l-ewwel sena minn meta xtrat il-fond. Bażat fuq dak li xehed il-perit David Psaila stess u wkoll il-fehma tal-perit tekniku li *"l-apprezzament annwu fil-proprjeta mis-sena 1987 sal-2020 kien ta' 6.5% annwali"* (fol. 121), l-attriċi altru milli għamlet negozju li kien

għall-vantaġġ tagħha u rnexxa. Dan iktar u iktar meta tikkunsidra l-età avanzata tal-inkwilini.

16. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti żżid ukoll li l-ilment tal-attriċi li għandha tirċievi kumpens non-pekunjarju hu wkoll bla bażi.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell tal-attriċi bl-ispejjeż kollha kontriha. Peress li tqis li l-appell hu fieragħ, tikkundanna lill-attriċi tħallas lill-konvenuti l-ispejjeż tal-appell għal darbtejn (Art. 223(4) tal-Kap. 12).

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da