QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 29 ta' Marzu, 2023.

Numru 34

Rikors numru 49/2021/1 MH

Carmelo Said u Emanuela Said

v.

Avukat tal-Istat u Lewis k/a Louis Cachia

1. L-Avukat tal-Istat appella mis-sentenza li l-Qorti Ċivili, Prim'Awla tat fit-13 ta' Lulju 2022, u li sabet illi l-kirja tal-fond 113, Manola, Vjal il-Ħaddiem, Rabat, Malta favur l-intimat Casha tikser il-jedd fundamentali tar-rikorrenti mħarsa bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali. Il-Qorti kkundannat lill-Avukat tal-Istat iħallas kumpens ta' erbgħa u erbgħin elf, erba' mija u wieħed u

għoxrin ewro u sittin ċenteżmu (€44,421.60) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju.

2. L-ilment tal-Avukat tal-Istat huma dwar il-perjodu li għalih ingħata l-kumpens, il-likwidazzjoni tal-kumpens u minn meta għandu jiddekorri l-imgħax.

3. Il-fatti li wasslu għall-kawża ġew imfissra hekk mir-rikorrenti:

> *"1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 113, Manola, Vjal il-Haddiem, Ir-Rabat gja Emaneula, Nigret Road, Ir-Rabat li huma akkwistaw tul iz-zwieg taghhom bhala art u li fuqha bnew zewg maisonettes u garaxx, flimkien ma hu Emanuela Said, certu Agostino Dimech.*
>
> *2. Illi b'kuntratt ta' divizjoni l-maisonette msemmi gie assenjat lir-rikorrenti b'kuntratt tat-30 ta' Gunju 1971 fl-atti tan-Nutar Sammy Abela ...*
>
> *3. Illi huma jikru l-appartament 113, Manola, Vjal il-Haddiem, Ir-Rabat gja Emaneula, Nigret Road, Ir-Rabat lill-intimat Lewis Casha u ilhom jikru dan l-appartament mit-28 ta' Mejju 1972, b'skrittura redatta minn Nutar Dottor Franco Pellegrini ... bil-kera ta' Lm170 fis-sena, ekwivalenti ghal €396 fis-sena, pagabbli kull 1 ta' Gunju ta' kull sena u dan ghal perjodu ta' sittax-il sena.*
>
> *4. Illi din il-kirja kienet ghal-perjodu ta' sittax-il sena u kella tittermina fil-31 ta' Mejju 1988.*
>
> *5. Illi dan il-fond huwa dekontrollat ... il-kera kellha tizdied ghal- €791.98c fis-sena u dan mil-1 ta' Gunju 1988 sal- 31 ta' Mejju 2003, meta l-kera regghet zdiedet ghal €1,165.30c. u ai termini tal-Att X tat-2009, regghet zdiedet u ossia il-kera saret €1,479.67c, mil-1 ta' Gunju 2013, u kellha terga tizdied fl-1 ta' Gunju 2016 ghal €1,510.20c, u regghet zdiedet fl-1 ta' Gunju 2019 ghal €1,574 fis-sena u terga tizdied fl-1 ta' Gunju 2022."*

4. Fl-1 ta' Frar 2021 ir-rikorrenti fetħu l-kawża u lmentaw li ġarrbu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, minħabba l-protezzjoni

li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar [“Kap. 158”] tat lill-intimat inkwilin Casha sal-31 ta’ Diċembru 2018, b’mod illi, qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 ma nżamm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom *qua* sidien u dawk tal-kerrej.

5. Talbu għalhekk lill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex:

> *“(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta’ l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta kif emendat bl-Att XXIII ta’ l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni lill-intimat Lewis k/a Louis Casha għall-fond 113, Manola, Vjal il-Haddiem, Ir-Rabat gja Emaneula, Nigret Road, Ir-Rabat u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta’ tagħhom minkejja l-ftehim originali ta’ fond dekontrollat.*
>
> *(II) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta’ tagħhom 113, Manola, Vjal il-Haddiem, Ir-Rabat gja Emaneula, Nigret Road, Ir-Rabat bi vjolazzjoni ta’ l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, u l-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta’ Malta) u b’hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*
>
> *(III) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza ta’ l-operazzjonijiet ta’ l-Att XXIII ta’ l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta’ l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta’ in kwistjoni ai termini tal-Ligi.*
>
> *(IV) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti.*
>
> *(V) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati, bl-imghax legali tat-8% mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*
>
> *Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta’ l-intimati għas-subizzjoni”*

6. Permezz ta’ risposta preżentata fis-6 ta’ April 2021 l-Avukat tal-Istat sostanzjalment wieġeb illi l-intimat Casha qed jokkupa l-fond in kwistjoni b’titolu validu fil-liġi; li t-talbiet ibbażati fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għandhom jiġu miċħuda għaliex kirja ma tipprivax lis-sidien mit-titolu tagħhom; lanqas ma hemm ksur tal-Konvenzjoni billi l-liġi in kwistjoni għandha għan soċjali; li l-emendi li saru fl-2018 jagħtu l-opportunità lis-sidien jitolbu reviżjoni tal-kera quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera; u li f’kull każ dikjarazzjoni ta’ ksur hija suffiċjenti u m’hemmx lok għal rimedji oħra.

7. Permezz ta’ risposta ppreżentata fid-9 ta’ Lulju 2021, l-inkwilin Casha wieġeb li huwa qiegħed jokkupa l-fond in kwistjoni b’titolu validu fil-liġi, li dejjem ħallas il-kera mitluba u li saħansitra eżegwixxa xogħlijiet ta’ manutenzjoni ta’ natura straordinarja fil-fond.

8. Il-parti dispożittiva tas-sentenza appellata taqra hekk:

> *“1. Tilqa’ s-sitt eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat safejn kompatibbli ma’ dak deċiż u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet;*
>
> *2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimat Lewis k/a Louis Casha u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet;*
>
> *3. Tiċħad l-ewwel talba tar-rikorrenti;*
>
> *4. Tilqa’ t-tieni talba kif dedotta;*
>
> *5. Tilqa’ l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti u tillikwida kumpens globali ta` erbgħa u erbgħin elf erba’ mija u wieħed u għoxrin Ewro u sittin ċenteżmu (€44,421.60) in kwantu għal €39,421.60 bħala danni pekunarji u €5,000 bħala danni non-pekunarji biex jagħmlu tajjeb*

għall-leżjoni sofferta, liema somma għandu jagħmel tajjeb għaliha l-Avukat tal-Istat;

6. Bl-ispejjeż ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat flimkien mal-imgħaxijiet legali ta' 8% mid-data tal-preżentata tar-rikors kostituzzjonali (1 ta' Frar 2021) sad-data tal-pagament effettiv."

9. Sa fejn rilevanti għal dan l-appell, il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

"... li b'riżultat tal-introduzzjoni tal-artikolu 5 tal-Kap 158 ir-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni.

...

... il-Qorti ssib li bit-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kap 158 u tal-liġijiet viġenti ir-rikorrenti sofrew leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

...

A bażi ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali li l-Qorti sejra tabbraċċja sabiex tillikwida l-kumpens hija tissenjala in partikolari diversi kunsiderazzjonijiet ewlenin fosthom:

1. Anke jekk il-kumpens mhux neċessarjament ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles, hemm diskrepanza sostanzjali bejn il-kera li r-rikorrenti kienu ntitolati għaliha għal snin sħaħ mingħand l-intimat Casha kawża tal-limitazzjonijiet fil-quantum massimu tal-kera mposta mill-artikolu 5 tal-Kap 158 u l-kera li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kellu potenzjal jattira fis-suq ħieles;

2. L-għan soċjali ntiż li jintlaħaq mill-liġi mpunjata u ċioe' sabiex jipprovdi akkomodazzjoni adegwata fil-kuntest ta' social housing;

3. It-trapass taż-żmien li matulu r-rikorrenti kienu kostretti jissubixxu sproporzjon fid-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta';

4. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtieġa ta' ntervent legislattiv effettiv sabiex joħloq bilanċ proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet tas-sidien ta' dawn il-fondi.

Il-Qorti tirreferi għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ***Av. Dr Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022*** *dwar il-komputazzjoni tal-kumpens –*

"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-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

Applikat għal każ odjern, jirriżulta skont ir-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti Mario Cassar li t-total tal-kera li r-rikorrenti kienu jirċievu skont is-suq ħieles mill-1987 sal-2021 huwa ta' €93,610.

Issa skont l-insenjament tas-sentenza appena ċitata, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata. Dan jammonta għal €65,527. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €65,527 hija €13,105.40. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €52,421.60.

Minn din is-somma ta' €52,421.60 ser titnaqqas dik li r-rikorrenti rċevew bħala ħlas ta' kera matul is-snin imsemmija. Ir-rikorrenti jindikaw iċ-ċifra ta' €13,000[1] *bħala s-somma ta' kera li effettivament irċevew mill-inkwilin, liema somma ma ġietx kontradetta bi provi kuntrarji.*

Jirriżulta għalhekk li s-somma li għandhom jitħallsu r-rikorrenti bħala danni pekunarji hija €39,421.60.

Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000) bħala kumpens non-pekunarju.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat.

...

Għar-rigward tal-ħlas tal-imgħax, fil-każ ***Anthony Busuttil vs Anton Camilleri et deċiża fis-16 ta' Marzu 2016*** *ingħad hekk -*

[1] Fol 62

> *"Fis-sentenza **Emanuel Hayman et vs Mary Caruana et**[2], il-Qorti tal-Appell (Superjuri) qalet:*
>
> *"Fir-rigward tal-imgħax mitlub, m'hemmx dubju illi normalment il-Qrati tagħna jimxu mal-prinċipju in illiquidis non fit mora. Madankollu kif ġie espress per eżempju fis-sentenza fl-ismijiet **Citadel Insurance v. Johan Ciantar** (Prim'Awla – 20 ta' Ġunju 2002) li **"**meta talba għall-ħlas ta' danni hija magħrufa jew faċilment determinabbli sa minn qabel jibdew il-proċeduri ġudizzjarji li jkollhom jittieħdu biex jintalab dak il-ħlas, l-imgħax ghandu jiddekorri minn dakinhar li ssir l-ewwel intima b'att ġudizzjarju (jekk dan ikun sar) u mhix minn dakinhar li eventwalment tingħata s-sentenza li tikkonferma dak l-ammont" (enfażi miżjuda).*
>
> *Fiċ-ċirkustanzi tal-każ il-Qorti tqis li qabel ma nbdew il-proċeduri odjerni mir-rikorrenti, l-intimati kellhom stampa ċara biżżejjed dwar kif jiġu llikwidati l-kumpensi f'dawn it-tip ta' kawżi.*
>
> *Allura t-talba tar-rikorrenti għall-ħlas tal-imgħax mid-data tal-preżentata tar-rikors kostituzzjonali odjern hija ġustifikabbli."*

10. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors tat-2 ta' Awwissu 2022 fejn talab lil din il-Qorti sabiex:

> *"tirriforma s-sentenza tat-13 ta' Lulju 2022 fil-kawża bl-ismijiet premessi, billi (i) tirriforma fejn laqgħet it-tieni talba tar-rikorrenti appellati mingħajr l-ebda limitazzjoni u tillimita l-istess deċiżjoni għall-perjodu 1988 – 2018 (ii) tirriforma s-sentenza fejn tat kumpens oltre April tat-2018 (ii) tħassarha fejn ordnat il-ħlas ta' imgħax legali mill-preżentata tar-rikors bit-8% u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti fil-kumplament tagħha sakemm kompatibbli mat-talbiet hawn magħmula."*

11. Ir-rikorrenti appellati wieġbu li s-sentenza appellata hi ġusta u timmerita konferma bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

12. L-intimat inkwilin ma weġibx.

---

[2] 6 ta' Frar 2015

Konsiderazzjonijiet.

13. Permezz tal-ewwel aggravju l-Avukat tal-Istat jilmenta illi l-ksur ma tkompliex meta f'April 2018 kien miżjud l-Artikolu 12B tal-Kap. 158. Fit-tieni aggravju l-Avukat tal-Istat jilmenta li l-kalkoli tal-Ewwel Qorti kienu żbaljati.

14. Ir-rikorrenti wieġbu illi m'hemmx dubju li huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mill-1 ta' Ġunju 1988 sakemm daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018 u għall-perjodu sussegwenti jirriżervaw li jintavolaw kawża oħra peress li għadhom mhux jirċievu kumpens ġust. Żiedu li mhux korrett li l-Avukat tal-Istat jippretendi li t-talba kellha tkun limitata sal-2018 għaliex ukoll kieku fetħu kawża quddiem il-Bord fl-2018, żgur li kienu jgħaddu sentejn u nofs qabel tingħata sentenza. Isostnu għalhekk li l-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti hu ġust, inkluż l-imgħax mid-data tal-preżentata tar-rikors kostituzzjonali li bih fetħu l-kawża.

15. Għalkemm l-Avukat tal-Istat imkien ma qajjem dan il-punt, il-Qorti ma tistax ma tibdiex billi tikkummenta dwar id-*dies a quo* tal-leżjoni lamentata mir-rikorrenti u dik ravviżata mill-Ewwel Qorti.

16. Ir-rikorrenti allegaw, u l-Avukat tal-Istat jidher li jaqbel, li għandhom jiġu kkumpensati għall-perjodu li jibda mill-1 ta' Ġunju 1988, ċjoè hekk kif għalqet il-kirja li ftehmu dwarha r-rikorrenti u l-intimat Casha,[3] u dan tal-aħħar kompla jokkupa il-fond b'kera protetta mil-liġi.

17. Skont ir-rikorrenti,[4] il-kera li minn dak iż-żmien l-inkwilin kellu jħallas skont il-liġi kienet:

Perjodu	**Kera Annwali Mħallsa/Pagabbli skont il-Liġi**
1 ta' Ġunju 1988 sal-31 ta' Mejju 2003	€791.98 fis-sena
1 ta' Ġunju 2003 sal-31 ta' Mejju 2013	€1,165.30 fis-sena
1 ta' Ġunju 2013 sal-31 ta' Mejju 2016	€1,479.67 fis-sena
1 ta' Ġunju 2016 sal-31 ta' Mejju 2019	€1,510.20 fis-sena
mill-1 ta' Ġunju 2019	€1,574 għalkemm bint ir-rikorrenti qalet li l-ġenituri tagħha jiġbru madwar €1,400 fis-sena għaliex l-aħħar żidiet ma ġewx imħallsa mill-inkwilin Casha

18. Skont il-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni minn Awwissu 1987 sal-2021 fis-suq ħieles kien:

[3] Fol. 13
[4] Rikors promotur u affidavit ta' Susanne Ciangura a fol. 8 et seq.

Snin	**Kera Fis-Suq Ħieles skont stima tal-perit tekniku €**
1988 – 1991	719
1992 - 1996	1009
1997 – 2001	1415
2002 – 2006	1984
2007 – 2011	2783
2012 – 2016	3903
2017 - 2020	5474
2021	3585 (*recte*, €7,175)

19. Dan ifisser allura li l-kera mħallsa/dovuta skont il-liġi kienet inizjalment **tissupera** dik fis-suq ħieles. Għal diversi snin imbagħad kienet anqas bi ftit. L-istampa eżatta hi s-segwenti:

Snin	**Kera Fis-Suq Ħieles €**	**Kera Mħallsa/Pagabbli skont il-Liġi €**
1988	719	791.98
1989	719	791.98
1990	719	791.98
1991	719	791.98
1992	1009	791.98
1993	1009	791.98
1994	1009	791.98
1995	1009	791.98
1996	1009	791.98
1997	1415	791.98
1998	1415	791.98
1999	1415	791.98
2000	1415	791.98
2001	1415	791.98
2002	1984	791.98
2003	1984	791.98 - 1,165.30
2004	1984	1,165.30
2005	1984	1,165.30
2006	1984	1,165.30
2007	2783	1,165.30
2008	2783	1,165.30
2009	2783	1,165.30
2010	2783	1,165.30

2011	2783	1,165.30
2012	3903	1,165.30
2013	3903	1,165.30 - 1,479.67
2014	3903	1,479.67
2015	3903	1,479.67
2016	3903	1,479.67 - 1,510.20
2017	5474	1,510.20
2018	5474	1,510.20
2019	5474	1,510.20 - 1,574
2020	5474	1,574
2021	3585	1,574

20. Donnu ħadd ma ta każ il-fatti u kkopja minn kawżi oħra, u dan minkejja li jirriżulta li:

i. bejn is-snin 1988 u 1991 tħallset aktar kera mill-istima li ta l-perit tekniku tal-valur lokatizju;

ii. bejn is-snin 1992 u 1996 ma kien hemm l-ebda sproporzjon sostanzjali fil-kera; u

iii. li meqjus l-għan soċjali, id-diskrepanza bejn il-kera skont il-liġi u dik fis-suq ħieles fil-perjodu 1997 sa 2006 hi entro l-parametri ġustifikabbli.

21. Saħansitra l-Ewwel Qorti kkalkolat il-kumpens mis-sena 1987, meta sa dak iż-żmien kienet għadha torbot l-iskrittura privata datata 28 ta' Mejju 1972. Sena li ġiet inkluża fl-istima tal-valur lokatizju li għamel il-perit tekniku, u dan wara li b'digriet mogħti fis-seduta tat-12 ta' Lulju 2021 l-Ewwel Qorti tatu l-inkarigu sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizju b'seħħ mill-1 ta' Awwissu 1987 sal-ġurnata li fiha r-rikorrenti ppreżentaw

ir-rikors (l-1 ta' Frar 2021).[5] Però l-kirja kienet għal sittax-il sena li bdiet mill-1 ta' Ġunju 1972, li minnhom tnax-il sena kienu *di fermo* u żewġ perjodi ta' erba' snin kull wieħed kienu *di rispetto*.[6] Għalhekk l-aħħar perjodu di rispetto għalaq fl-1988.

22. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet ma kellux jingħata kumpens b'referenza għas-snin 1987 sal-2006 billi matul dak il-perjodu ma kienx hemm ksur tal-jedd fundamentali imħares taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Però l-aggravju tal-Avukat tal-Istat hu li l-kumpens kellu jkun limitat għall-perjodu mill-1988 sal-2018, u sabiex din il-Qorti tvarja s-sentenza u tagħti kumpens sa April 2018.

23. L-Avukat tal-Istat jilmenta li l-ewwel Qorti tat lir-rikorrenti kumpens sal-2021 minflok ma waqfet sal-2018, ċjoè meta l-Art. 12B tal-Kap. 158 daħal fis-seħħ, u ta lill-proprjetarju l-jedd li jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha jiġi ppreżentat ir-rikors.

24. Dwar sa meta kellu jiġi likwidat kumpens, fil-paragrafu numru 23 tar-rikors promutur ir-rikorrenti ppremettew hekk:

> *"23. <u>Illi l-kawza odjerna qieghda tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2018</u> wara liema perjoodu r-rikorrenti ser jipprocedu b'kawza quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero jippretendu illi huma ghandhom jircievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huma sofrew tul iz-zmien*

[5] Fol. 37.
[6] Ara kuntratt a fol. 13.

> *mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sas-sena 2017, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXVII tal-2018 jigi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea."*

25. Fl-ewwel lok ma jirriżultax li kien hemm ftehim ta' enfitewsi temporanja.

26. L-Art. 12B tal-Kap. 158 daħal fis-seħħ fl-1 ta' Awwissu 2018 (ara Avviż Legali 259 tal-2018). Kif rajna kienu r-rikorrenti li llimitaw il-pretensjoni tagħhom sa 2018.

27. F'kull każ jirriżulta li kien biss fis-17 ta' Awwissu 2021 li r-rikorrenti fetħu kawża għar-reviżjoni tal-kera, u dan *ai termini* tal-Art. 12B tal-Kap. 158 (Rikors Nru: 485/2021 LC fl-ismijiet *Carmelo Said et v. Lewis sive Louis Casha et*). Ma kien hemm xejn x'iżommhom milli jiftħu l-kawża qabel. Dan apparti li fil-kors ta' dik il-kawża u wkoll kieku fetħu l-kawża qabel dakinhar, kellhom il-fakultà li *pendente lite* jitolbu lill-Bord sabiex iżid il-kera (Art. 12B(6) tal-Kap. 158).

28. Għall-kompletezza l-qorti tagħmel ukoll referenza għas-sentenza Albert u Mariella konjuġi Cassar v. Il-Prim Ministru et li din il-Qorti tat fl-4 ta' Mejju 2022:

> *"28. ... l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilità illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-*

kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' Cauchi, illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali."

29. Għalhekk il-ksur tal-jedd fundamentali li l-Ewwel Qorti ddeċidiet li r-rikorrenti sofrew kien sakemm daħal fis-seħħ Art. 12B tal-Kap. 158.

30. Għal dik li hi likwidazzjoni tal-kumpens jirriżulta li l-Ewwel Qorti straħet fuq dak li qalu r-rikorrenti, ċioè li matul il-perjodu 1987 sa 2021 it-total tal-kera fis-suq ħieles għall-fond oġġett tal-kawża kien, €93,610. Min-naħa l-oħra fir-rapport tal-perit tekniku jingħad li skont l-istimi li għamel għal dak il-perjodu, it-total kien €80,532.[7] Dan ifisser tlettax-il elf ewro (€13,000) inqas mis-somma li fuqha l-Ewwel Qorti bbażat il-kalkoli tagħha.

31. Kif spjegat il-perjodu rilevanti għal dak li hu kumpens kellu jibda mis-sena 2007. Madankollu, l-Avukat tal-Istat m'appellax dwar dan.

32. Kieku l-Qorti kellha taħdem il-kumpens fuq il-perjodu bejn l-1 ta' Ġunju 1988 (meta bdiet il-kirja *ope legis*) u l-31 ta' Lulju 2018:

[7] Għalkemm ir-rapport tal-perit ma jgħidx espressament hekk, mill-figura mogħtija għall-2021 huwa evidenti li l-perit ikkalkula sad-data meta rrediġa r-rapport tiegħu

32.1. Skont il-valuri mogħtija mill-perit tekniku,[8] il-kera fis-suq ħieles tammonta għal madwar sitta u sittin u seba' mitt ewro (€66,700);

32.2. Il-kriterji ta' Cauchi[9] jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar sitta u erbgħin elf u seba' mitt ewro (€46,700). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[10] jħalli bilanċ ta' madwar sebgħa u tletin elf, tlett mija u sittin ewro (€37,360);

32.3. Mis-somma ta' €37,360 trid titnaqqas il-kera li rċevew jew setgħu jirċievu r-rikorrenti. F'dan ir-rigward, bint ir-rikorrenti qalet li għalkemm il-kera kellha tkun: €791.98 fis-sena mill-1 ta' Ġunju 1988 sal-31 ta' Mejju 2003; €1,1165.30 fis-sena mill-1 ta' Ġunju 2003 sal-31 ta' Mejju 2013; €1,479.67 mill-1 ta' Ġunju 2013 sal-31 ta' Mejju 2016; u €1,510.20 mill-1 ta' Ġunju 2016 sal-31 ta' Mejju 2019, il-ġenituri tagħha jiġbru ċirka €1,400 fis-sena għaliex l-aħħar żidiet ma ġewx imħallsa mill-inkwilin Casha.[11] Il-kriterji ta'

---

[8] Mhux kontestati mill-Avukat tal-Istat

[9] Cauchi *v.* Malta (rik. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021

[10] *"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%".*

[11] Fol. 8

Cauchi jirreferu għall-kera dovuta skont il-liġi[12]. Dak li allegatament tħallas inqas minn hekk hija kwistjoni ċivili bejn is-sidien u l-inkwilin u sidien il-kera ma jistgħux jieħdu benefiċċju min-nuqqas tagħhom li jiġbru l-kera sħiħa li kienu intitolati għalih skont il-liġi.

32.4. L-Ewwel Qorti naqset is-somma ta' tlettax-il elf ewro (€13,000) kera li qalet li rċevew sidien il-kera. Somma li r-rikorrenti semmew ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet (fol. 62). Madankollu jekk verament irċevew dik is-somma biss, fuq medda ta' tletin (30) sena kellhom jedd għal somma ferm ikbar. Rajna li fis-sena 1988 il-kera dovuta kienet €791.98 li mbagħad kellha tiġi awmentata skont il-liġi (Art. 5 tal-Kap. 158 u mbagħad Art. 1531C tal-Kodiċi Ċivili). Skont il-kalkoli li għamlet din il-Qorti matul il-perjodu rilevanti (l-1 ta' Ġunju 1988 sal-31 ta' Lulju 2018) skont il-liġi, sidien il-kera kellhom jedd jirċievu wieħed u tletin elf ewro (€31,000).

32.5. Għalhekk, il-kumpens dovut lir-rikorrenti matul il-perjodu rilevanti (1 ta' Ġunju 1988 sal-31 ta' Lulju 2018) hu ta' sitt elef, tliet

[12] *"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".*

mija u sittin ewro (€6,360). Dak hu l-kumpens li r-rikorrenti għandhom jedd għalih.

33. L-appell tal-Avukat tal-Istat ma jgħid xejn dwar il-kumpens non-pekunarju fis-somma ta’ €5,000 li ffissat l-Ewwel Qorti. Madankollu l-Qorti fehmet li hu kompriż fl-ilment li għamlet l-Ewwel Qorti, u f’dan ir-rigward qiegħda tnaqqas il-kumpens non pekunjarju għal €1,000.

34. Għalhekk il-ħlas dovut lir-rikorrenti hu sebat elef, tliet mija u sittin ewro (€7,360).

35. Permezz tat-tielet aggravju tiegħu l-Avukat tal-Istat jilmenta minn dik il-parti tas-sentenza appellata fejn ġie ordnat il-ħlas ta’ mgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors promotur. Jilmenta li f’dan il-każ id-danni kienu *da liquidarsi.*

36. L-imgħax hu dovut minn meta l-Ewwel Qorti llikwidat il-kumpens, u ċjoè mid-data tas-sentenza appellata (13 ta’ Lulju 2022). Dan irrispettivament mill-fatt li bis-sentenza tal-lum il-kumpens qiegħed jiġi ridott b’mod konsiderevoli.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tal-Avukat tal-Istat sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata fis-sens:

i. Tħassar dik il-parti tas-sentenza appellata li llikwidat kumpens ta' erbgħa u erbgħin elf, erba' mija u wieħed u għoxrin ewro u sittin ċenteżmu (€44,421.60) għas-snin 1987 sa 2021, u minflok tiddikjara li l-kumpens dovut għall-perjodu mill-1 ta' Ġunju 1988 sal-31 ta' Lulju 2018 hu fis-somma ta' sebat elef, tliet mija u sittin ewro (€7,360), bl-imgħax jiddekorri mid-data tas-sentenza appellata. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza appellata.

ii. Spejjeż tal-appell jinqasmu in kwantu għal tlieta minn erbgħa (¾) a karigu tar-rikorrenti u kwart (¼) a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti	Giannino Caruana Demajo	Anthony Ellul
Prim Imħallef	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur
gr