QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa,12 ta' Lulju, 2023.

Numru 60

Rikors numru 80/21/1 GM

T.S.L. – Tourism Services Limited (C4608)

v.

Avukat tal-Istat u Joyce Lanzon Miller

1. Is-soċjetà attriċi hija l-proprjetàrja ta' appartament li jinsab fi Triq Viani, Sliema, li hija akkwistat b'kuntratt tas-27 ta' Diċembru 1994. Dan l-appartament kien ġie dekontrollat f'April 1973 u kien ġie mikri fis-snin sebgħin lir-raġel tal-konvenuta Joyce Lanzon Miller, li llum il-ġurnata tħallas il-kera ta' €125.75 fix-xahar, liema kera qed tiġi depożitata l-Qorti. L-attriċi tilmenta li minħabba d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 l-attriċi u l-familja tagħha akkwistaw dritt ta' rilokazzjoni forzata fuq dan il-fond, u dan versu l-ħlas ta' kera li hija rriżorja meta kkomparata mal-valur

lokatizju fuq is-suq liberu. Tilmenta li għalhekk hija qed tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha mingħajr ma hija qed tiġi mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-fond.

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

> "(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Joyce Lanzon Miller (K.I. 268856M) għall-fond 109A, Fl 2, Triq Viani, Sliema, u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li tirriprendu l-pussess tal-proprjetà' tagħha minkejja ftehim espress.
>
> (II) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà' tagħha 109A, Fl 2, Triq Viani, Sliema bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (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 Ġenerali huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà' in kwistjoni ai termini tal-liġi.
>
> (IV) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti.
>
> (V) Tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwida."

3. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa, *inter alia,* li s-soċjetà attriċi ma tistax tilmenta dwar dak il-perjodu qabel ma saret proprjetarja tal-fond in kwistjoni, li l-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-konvenuta Lanzon Miller fuq bażi legali, li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għax dan mhuwiex każ ta' teħid forzuz, li m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li hemm biss kontroll tal-uzu tal-proprjetà u mhux tehid forzuz, li mhuwiex minnu li huwa mpossibli għall-attriċi li tirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni, li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u din id-diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli, li l-Qorti m'għandhiex tevalwa l-każ odjern fil-kuntest prinċipali ta' spekulazzjoni iżda għandha tieħu in konsiderazzjoni l-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u partikolarment il-fatt li l-attriċi xtrat il-fond in kwistjoni ferm wara l-introduzzjoni tal-liġijiet viġenti, li ma jeżisti l-ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt, li jrid jittieħed kont tal-emendi tal-2018 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u li fiċ-ċirkostanzi tal-każ dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u m'hemmx lok għal xi rimedju ieħor.

4. Il-konvenuta Joyce Lanzon Miller eċċepiet, *inter alia,* li l-attriċi għandha tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond in kwistjoni b'mod inekwivoku, li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mill-attriċi ġew promulgati sabiex jiġi ssalvagwardjat l-interess pubbliku u għal skopijiet leġittimi biex kulħadd ikollu akkomodazzjoni xierqa, li hija dejjem osservat skrupolożament il-liġi u ħallset il-kera mitluba u qed tokkupa l-fond b'titolu validu fil-liġi, li l-attriċi mhux biss qatt ma talbet awment fil-kera iżda ilha snin tirrifjuta l-kera, li r-rimedju xieraq li qed titlob l-attriċi żgur m'għandux ikun l-

iżgumbrament tagħha mill-fond għaliex inkella tispiċċa mingħajr saqaf fuq rasha, u li hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

5. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-3 ta' Mejju 2022 ġie deċiz hekk:

> "Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:
>
> (1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.
>
> (2) Tilqa' in parte l-ewwel talba u tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjoni tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV.2021 kienu qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Joyce Lanzon Miller (K.I. 268856M) għall-fond 109A, Fl 2, Triq Viani, Sliema.
>
> (3) Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi bejn is-sena 1994 u s-27 ta' Mejju 2021 kienu qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà' tagħha 109A, Fl 2, Triq Viani, Sliema bi vjolazzjoni tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).
>
> (4) Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà' in kwistjoni ai termini tal-liġi bejn is-sena 1994 u s-27 ta' Mejju 2021.
>
> (5) Tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti fis-somma ta' €23,000 danni pekunjarji u €1,000 danni mhux pekunjarji.
>
> (6) Tilqa' il-ħames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imgħax legali ta' 8% fis-sena mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.
>
> (7) Salv il-premess tiċħad kull talba kontra l-inkwilina.
> Spejjeż a kariku tal-Avukat tal-Istat."

6. L-Avukat tal-Istat ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fis-16 ta' Mejju 2022 permezz ta' liema talab lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata billi ssib li l-leżjoni sofferta mis-soċjetà attriċi kienet sa April 2018 u tordna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens sas-sena 2018, bl-imgħax mid-data tas-sentenza u mhux mid-data tal-preżentata tar-rikors promotur, u bl-ispejjeż tal-appell kontra s-soċjetà appellata.

7. Is-soċjetà attriċi ppreżentat ir-risposta tal-appell tagħha flimkien ma' appell inċidentali fl-1 ta' Lulju 2022 permezz ta' liema talbet lil din il-Qorti sabiex filwaqt li tiċħad l-appell tal-Avukat tal-Istat, tirriforma s-sentenza appellata billi tawmenta l-kumpens pekunarju u non-pekunarju akkordat lilha, fl-ammont ta' mhux anqas minn €41,282.50 oltre dannu morali u mgħax legali.

8. L-Avukat tal-Istat ippreżenta r-risposta tiegħu għall-appell inċidentali tas-soċjetà attriċi fit-18 ta' Lulju 2022 permezz ta' liema talab lil din il-Qorti sabiex tiċħad l-appell inċidentali tal-attriċi, bl-ispejjeż tal-appell inċidentali kontra tagħha.

Ikkonsidrat;

Il-Perjodu Leżiv

9. Permezz tal-ewwel aggravju tiegħu l-Avukat tal-Istat jilmenta li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta sabet ksur sad-data tas-27 ta' Mejju 2021. Jargumenta li l-Ewwel Qorti naqset milli tieħu in konsiderazzjoni li permezz tad-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B fl-2018 l-attriċi setgħet tippreżenta kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex titlob reviżjoni tal-kera u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha ssib ksur biss sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018.

10. L-attriċi twieġeb li dan l-aggravju tal-Avukat tal-Istat għandu jiġi miċħud għaliex l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien ukoll qiegħed jiġi attakkat f'dawn il-proċeduri tant illi fl-ewwel talba hija talbet dikjarazzjoni li qed issofri leżjoni tad-drittijiet tagħha anke "bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti". Tgħid illi kwalunkwe awment fil-kera li jista' jingħata ai termini tal-Artikolu 12B huwa xorta waħda leżiv tad-drittijiet fondamentali tagħha, tant illi fis-sentenza tiegħu tal-21 ta' Frar 2022 il-Bord li Jirregola l-Kera awmenta l-kera għal €4,000 fis-sena.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

11. L-Avukat tal-Istat jikkontendi li l-perjodu leżiv konstatat mill-Ewwel Qorti kellu jasal sa Lulju 2018, u ċjoè sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Min-naħa tagħha l-attriċi tgħid li l-Ewwel Qorti kienet korretta li

sabet leżjoni b'effett sad-data ta' meta ġie ntavolat ir-rikors promotur tagħha peress li l-ilment tagħha kien jirrigwarda wkoll l-Artikolu 12B u ma kienx limitat biss għal perjodu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018.

12. Il-Qorti tosserva però illi mhuwiex ċar għalfejn l-Ewwel Qorti kkonsidrat li kien l-Att XXIV tal-2021 u mhux l-Att XXVII tal-2018 li ġab il-leżjoni konstatat minnha fit-tmiem tagħha. L-Ewwel Qorti kkonsidrat illi l-liġijiet viġenti mhumiex leżivi tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi għaliex:

> " Ir-rata ta' kera kummerċjali ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjetà`. L-Att XXIV.2021 jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera *de quo agitur* m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjetà`."

13. Din il-Qorti tifhem għalhekk illi l-Ewwel Qorti sabet illi l-liġijiet viġenti mhumiex leżivi tad-drittijiet tal-attriċi minħabba li llum il-ġurnata l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera pagabbli sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq liberu, u li dan jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dawn tal-inkwilin. Il-Qorti tosserva pero li l-possibilità li l-kera tiġi awmentata b'dan il-mod ma ġietx introdotta fl-2021 iżda fl-2018. Fl-2021 saret emenda fl-Artikolu 12B sabiex f'każ illi l-inkwilin ma jgħaddix mit-test tal-mezzi u l-kapital, ikollu jitlaq mill-fond fi żmien sentejn u mhux ħamsa, u ġie introdott l-Artikolu 12C permezz ta' liema sar possibbli li s-

sid jirriprendi l-pussess tal-fond mikri meta jkollu bżonn dan il-fond sabiex jgħix fih hu jew l-axxendenti jew dixxendenti tiegħu. Dawn iż-żewġ emendi introdotti fl-2021 m'huma tal-ebda relevanza għas-sitwazzjoni tal-attriċi pero peress illi fil-proċeduri li l-attriċi istitwiet quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera l-inkwilina għaddiet mit-test tal-mezzi u tal-kapital u wkoll peress li l-attriċi hija soċjetà kummerċjali u għalhekk l-Artikolu 12C mhuwiex applikabbli għaliha.

14. Għaldaqstant il-Qorti tqis li dan l-ilment tal-Avukat tal-Istat huwa fondat u l-perjodu leżiv qiegħed jiġi reformat sabiex ikun ikopri ż-żmien bejn is-27 ta' Diċembru 1994 u l-10 ta' Lulju 2018.

Il-Kumpens Xieraq

15. Kemm l-Avukat tal-Istat u kif ukoll l-attriċi ressqu aggravju dwar il-kumpens li ġie likwidat mill-Ewwel Qorti u għalhekk il-Qorti ser titratta dawn l-aggravji flimkien.

16. L-aggravju tal-Avukat tal-Istat dwar il-*quantum* tal-kumpens huwa parti mill-ewwel aggravju għaliex huwa konness. Peress illi fl-ewwel aggravju tiegħu l-Avukat tal-Istat sostna li l-perjodu leżiv kellu jkun limitat b'effett sal-10 ta' Lulju 2018, l-Avukat tal-Istat isostni wkoll li allura l-kumpens irid jiġi kkalkulat sa din id-data, u mhux sal-2021. L-Avukat tal-

Istat ressaq ukoll aggravju dwar l-imgħax li l-Ewwel Qorti ordnat li għandu jitħallas fuq il-kumpens kif likwidat, u jgħid li peress li s-somma kienet *da liquidarsi* l-Ewwel Qorti kellha tordna li l-imgħax jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza u mhux mid-data tal-preżentata tar-rikors promotur.

17. L-attriċi targumenta li bejn l-1987 u l-2021 it-telf soffert minnha huwa fl-ammont ta' €90,296. Tgħid li wara li ssir il-komputazzjoni kif stabbilita fis-sentenza Cauchi v. Malta l-kumpens li għandu jkun dovut lilha huwa fl-ammont ta' €43,148 u dan oltre danni non-pekunarju li m'għandhomx ikunu f'ammont inqas minn €15,000.

18. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €220,500. Il-kumpens jista' jingħata minn meta l-attriċi saret sid il-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha jista' jigi kkunsidrat minn dakinhar u mhux qabel u dan sas-sena 2021 meta ġie promulgat l-Att XXIV.2021. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1994 sa 2021 tela' minn €1,173 fis-sena 1994 għal €1,286 fis-sena 2021.
>
> Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 intqal:

> *"103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, **such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim**. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that **if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period.** Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, **by at least 20%.***
>
> *105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time".*

Il-Qorti Kostituzzjonali tagħna f'deċizjonijiet li ngħataw wara s-sentenza suriferita, imxiet mal-Qorti Ewropea u rriteniet li jrid ikun hemm tnaqqis fil-kumpens għad-danni kif spjegat f'**Cauchi vs Malta**. Ċjoe' wara li titnaqqas il-kera mħallsa lis-sidien:

> *".......l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjetà` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu.*"

Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil:

> *"12. Din il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara li l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza John*

> *Pace v. Avukat tal-Istat et tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*

> Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal tlieta u għoxrin elf ewro (€23,000).

> Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €1,000 li jinqasmu fi kwoti ndaqs bejn ir-rikorrenti."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

19. Il-Qorti tibda billi tosserva li hija żbaljata l-attriċi meta ssostni li l-kumpens dovut lilha għandu jiġi likwidat b'effett mill-1987. Huwa minnu li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata fil-konsiderazzjonijiet tagħha f'dan ir-rigward meta kkonsidrat li l-attriċi wirtet il-fond mertu ta' din il-kawża mentri fil-verità l-attriċi akkwistat dan il-fond b'titolu ta' bejgħ. Però, proprju minħabba illi hija akkwistat b'xiri il-fond in kwistjoni, u kwalunkwe dritt litiġjuz li jemani minn ksur ta' drittijiet fondamentali ma jiġix trasferit flimkien mal-proprjetà, il-leżjoni sofferta minnha bdiet meta hija saret is-sid tal-fond in kwistjoni, u ċjoè fis-27 ta' Diċembru 1994 kif spiċċat ikkonkludiet l-ewwel Qorti.

20. Peress li l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat ġie milqugħ, isegwi li l-kumpens akkordat mill-Ewwel Qorti għandu jiġi riformat sabiex jirrifletti r-riforma fil-perjodu leżiv. Skont ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku bejn

Diċembru 1994 u April 2018 is-soċjetà attriċi setgħet tirċievi s-somma ta' €64,490 f'kera fuq is-suq liberu. Fl-istess perjodu l-attriċi rċievet jew setgħet tirċievi skont il-liġi ċirka €3,600 bħala kera mingħand l-inkwilina. Il-kumpens xieraq illum il-ġurnata jiġi likwidat skont il-metodu ta' komputazzjoni ta' kumpens stabbilit fis-sentenza Cauchi v. Malta, skont liema irid isir tnaqqis ta' 30% mis-somma ta' €64,490 sabiex jirrifletti l-għan xieraq tal-liġi impunjata maħsuba sabiex tiggarantixxi li kulħadd ikollu saqaf fuq rasu, u tnaqqis ieħor ta' 20% sabiex jirrifletti l-inċertezza li l-attriċi kien jirnexxilha żżomm il-fond in kwistjoni mikri tul il-perjodu relevanti kollu u għall-ammonti stmati mill-Perit Tekniku, u t-tnaqqis tal-kera attwalment perċepita jew li setgħet tiġi pperċepita skont il-liġi mis-somma riżultanti. Dan iwassal għas-somma ta' tnejn u tletin elf, ħames mija u erbatax-il ewro (€32,514).

21. Dwar il-kumpens non-pekunarju, il-Qorti tosserva li s-soċjetà attriċi akkwistat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'titolu ta' bejgħ f'Diċembru 1994. Hi fil-fatt xtrat il-blokka sħiħa li minnha dan l-appartament kien parti għal Lm25,000, ekwivalenti għal ċirka €59,000. Il-blokka tikkonsisti *f'basement*, *garage* sovrapost u zewg appartamenti. Dak iż-żmien l-attriċi kienet ben konsapevoli tar-reġim legali li kien applikabbli fir-rigward tal-kirjiet ta' fondi dekontrollati, u kienet ben konsapevoli wkoll li l-appartament kien qiegħed jinżamm taħt titolu ta' kera protetta. Ċjoè nonostante l-attriċi għażlet illi xorta waħda tgħaddi sabiex takkwista dan

il-fond, u b'din l-għażla għamlet gwadann minħabba l-fatt li rnexxielha takkwista l-blokka sħiħa għal ċirka €20,000 aktar mill-valur ta' wieħed biss mill-appartamenti billi l-perit tal-Qorti stmah €40,497 fl-1994. Għaldaqstant l-ebda kumpens non-pekunarju oltre dak akkordat m'għandu jkun dovut.

22. Fir-rigward tal-aggravju tal-Avukat tal-Istat dwar l-imgħax ordnat mill-Ewwel Qorti ċjoè mid-data tal-ftuħ tal-kawża, l-Avukat tal-Istat għandu raġun jissottometti li l-imgħax jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza billi hu bis-sentenza li ġie likwidat il-kumpens. Għalhekk din il-parti tas-sentenza appellata ser tiġi riformata, sabiex il-ħlas tal-imgħax fuq is-somma likwidata mill-Ewwel Qorti jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza appellata.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' in parte l-appell tal-Avukat tal-Istat kif ukoll tilqa' l-appell inċidentali tal-attriċi, u tirriforma s-sentenza appellata billi tiddikjara li l-leżjoni ta' drittijiet fondamentali tal-attriċi konstatata mill-Ewwel Qorti ġiet fi tmiem fl-10 ta' April 2018; tillikwida l-kumpens dovut lill-attriċi fis-somma ta' tlieta u tletin elf, ħames mija u erbatax-il ewro (€33,514) ċjoè tnejn u tletin elf, ħames mija u erbatax-il ewro (€32,514) danni pekunarji u elf ewro (€1,000) danni morali

u dan minflok is-somma ordnata mill-Ewwel Qorti, bl-imgħax dekorribbli mid-data tas-sentenza appellata.

L-ispejjeż kollha tal-appell, inkluż tal-appell inċidentali, jitħallsu bin-nofs bejn l-attriċi u l-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm