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 21

Rikors numru 315/2020/1 AF

Catherine Cauchi

v.

Remigio Cassar u Cecilia Cassar
Avukat tal-Istat

1. Ir-rikorrenti appellat mis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tal-5 ta' Diċembru 2022 li ddikjarat li l-kirja tal-fond *101, ġja 43, Triq Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk* favur l-intimati Cassar, protetta bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, tikser il-jedd fundamentali tagħha kif imħares bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["il-Konvenzjoni"], u ordnat lill-

Avukat tal-Istat iħallasha kumpens ta' sittin elf ewro (€60,000) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji.

2. L-appell tar-rikorrenti huwa dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens pekunarju.

<u>Preliminari</u>

3. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum huma dawn:

3.1. Ir-rikorrenti hi sid tal-fond *101, ġja 43, Triq Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk* li akkwistat mill-wirt ta' missierha, il-prokuratur Legali John Żammit li miet fid-9 ta' Marzu 1963;

3.2. Il-fond ilu mikri għal snin twal tant li fid-29 ta' Diċembru 1947 l-intimat Remigio Cassar twieled fih. Meta l-intimati Cassar iżżewġu fl-1969 huma għexu fil-fond flimkien ma' missier l-intimat Remigio Cassar li dak iż-żmien kien iħallas kera ta' Lm7 fis-sena.[1]

4. Fit-22 ta' Diċembru 2020 ir-rikorrenti fetħet il-kawża u lmentat li ġarrbet ksur tad-dritt fundamentali tagħha garantit l-Artikolu 1 tal-Ewwel

[1] Fol. 83

Protokoll tal-Konvenzjoni, kemm qabel kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, għaliex il-fond in kwistjoni qatt ma seta' jinkera b'kera li tirrifletti l-valur lokatizju fis-suq ħieles u dan minħabba l-protezzjoni li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 taw lill-intimati Cassar u l-awturi tagħhom, b'mod li ma żamm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-kerrejja.

5. Talbet għalhekk lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) sabiex:

> *"1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati konjugi Cassar ghall-fond 101, Triq Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*
>
> *2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.*
>
> *3. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.*
>
> *4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*
>
> *Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni."*

6. Permezz ta' risposta ppreżentata fil-21 ta' Jannar 2021 l-inkwilini Cassar sostanzjalment wieġbu illi r-rikorrenti għandha rimedju ordinarju, li huma dejjem imxew skont il-liġi u li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

7. Permezz ta' risposta ppreżentata fl-20 ta' Jannar 2021 l-Avukat tal-Istat wieġeb illi, *in linea* preliminari, ir-rikorrenti trid iġġib prova dwar meta ġiet stabbilita l-kirja, u fil-mertu li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto*. Dwar il-kumpens qal:

> *"6. ... jekk din l-Onorabbli Qorti ssib li hemm xi ksur, din l-istess Onorabbli Qorti ghandha, jekk tkun ha taghti xi kumpens, taghti dan l-istess kumpens in proporzjon mal-fatti tal-kawza odjerna hekk kif iridu ghadhom jigu provati mir-rikorrenti stess.*
>
> *7, Di più l-esponent umilment jissottometti illi stante l-fatt li l-azzjoni odjerna hi bbazata fuq l-allegazzjoni ta' ksur tal-Konvenzjoni Ewropea, din l-Onorabbli Qorti, fil-kaz li ha tkun ha taghti xi kumpens, m'ghandhiex tiehu in konsiderazzjoni dawk is-snin li fihom l-istess Konvenzjoni Ewropea ma kienitx applikabbli u minghajr pregudizzju, wisq anqas qabel din il-Konvenzjoni giet imfassla."*

8. B'sentenza mogħtija fil-5 ta' Diċembru 2022 ("is-sentenza appellata) l-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

> *"1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi t-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni u b'hekk jilledu d-drittijiet fundamentali tal-attriċi kif imħarsa permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*
>
> *2. Tilqa' t-tieni, it-tielet u r-raba' talba u tillikwida kumpens fl-ammont ta' sittin elf Ewro (€60,000), kwantu għal ħamsin elf Ewro (€50,000) rappreżentanti danni pekunjarji u għaxart'elef Ewro (€10,000) bħala danni non pekunjarji. Tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont likwidat.*
>
> *L-ispejjez tal-kawża għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat."*

9. Il-Qorti tal-ewwel grad illikwidat il-kumpens b'dan il-mod:

"... Skont il-perit tekniku, fis-sena 2021 il-proprjetà kellha valur fis-suq ħieles ammontanti għal €1,500,000 waqt illi l-valur lokatizzju fl-istess perijodu kien ta' €6,368 fis-sena.

...

Fil-każ tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà, kemm hu l-valur lokatizju tagħha u kemm qed titħallas kera mill-konvenuti Cassar. Kif diġà ntqal, meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera li l-attriċi għandha dritt tipperċepixxi taħt l-effetti tal-artikolu 1531Ċ, wieħed isib li hemm sproporzjon bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soggettività, illi mhux bilfors l-attriċi kienet sejra issib tikri b'kemm qalet il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop socjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta jibqa' l-fatt illi hemm diskrepanza konsiderevoli bejn il-kera xierqa u l-kera li tirċievi l-attriċi. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

Għalhekk, minkejja li l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, billi l-ammont ta' kera dovut bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li l-attriċi qegħda tingħata kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħha. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a 'disproprotionate and excessive burden' fuq is-sidien.

Il-Qorti qiegħda tqis ukoll illi (a) diġà l-attriċi ilha għexieren ta' snin b'idejha marbuta, prekluża milli titlob dik il-kera li jidrilha hi mingħand l-konvenuti Cassar; (b) din is-sitwazzjoni ser tkompli għal diversi snin oħra u, (c) l-attriċi m'għandha ebda ċertezza dwar meta sejra tintemm il-kirja.

Dan iwassal lill-Qorti biex tqis illi l-attriċi ġarrbet ksur tal-jedd tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha kif garantit bl-applikazzjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Għall-ksur tal-jedd fundamentali huwa l-Istat, f'dan il-każ rappreżentat mill-Avukat tal-Istat li għandu jwieġeb għal din il-vjolazzjoni.

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-attriċi. Għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tagħha kif protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea, l-attriċi għandha tiġi kompensata għaż-żmien li ġiet imċaħħda mill-godiment tal-proprjetà tagħha.

Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza illi l-kumpens dovut f'każijiet fejn il-ligi impunjata ikollha skop leġittimu fl-interess ġenerali, m'għandux

jirrifletti il-valur lokatizju sħiħ li kien ikun perċepibbli fuq is-suq liberu. Fil-każ riċenti fl-ismijiet Cauchi v Malta, tal-25 ta' Marzu 2021, il-Qorti Ewropea kellha xi tgħid hekk dwar il-likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju f'kawżi ta' din ix-xorta:

"102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic

conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).”

Il-Qorti Ewropea kkonkludiet li l-kumpens jista’ jonqos b’xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjetà kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu.

Il-Qorti sejra għalhekk tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-quantum tal-kumpens dovut lill-attriċi għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali sofferta minnhom:

i. L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera perċepita u dik li setgħet tkun perċepita fis-suq ħieles li kieku ma kienitx kontrollata bil-liġi;

ii. Iż-żmien li l-attriċi ilha tbati minn dan in-nuqqas ta’ proporzjonalità;

iii. L-inerzja tal-Istat li baqa’ u sa llum għadu ma rrimedjax għas-sitwazzjoni b’leġislazzjoni ad hoc;

iv. Il-fatt illi l-attriċi damet tistenna għexieren ta’ snin qabel ma tat bidu għall-proċeduri odjerni;

v. Il-kera mħallsa mill-inkwilin.

(Ara f’dan is-sens id-deċiżjoni riċenti ta’ din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et, tal-15 ta’ April 2021, li kienet tirrigwarda l-kirjiet protetti permezz tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta).

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta’ jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta’ ħamsin elf Ewro (€50,000) għandha titħallas lir-rkorrenti bħala kumpens pekunjarju. Il-Qorti tqis ukoll illi tenut kont tal-fatti tal-każ, l-attriċi għandha tirċievi wkoll is-somma ta’ għaxart’elef Ewro (€10,000) bħala kumpens non-pekunjarju.”

10. Ir-rikorrenti appellat b’rikors ippreżentat fid-9 ta’ Diċembru 2022 u talbet lil din il-Qorti <u>tvarja</u> s-sentenza appellata billi:

“in kwantu llikwidat kimpens ta’ fis-somma ta’ €60,000 minflok kumpens fl-ammont ta’ €350,198 inkluż id-danni morali oltre l-imgħax legali mid-data tal-ewwel sentenza.”

11. Permezz ta' tweġiba ppreżentata fit-22 ta' Diċembru 2022 l-Avukat tal-Istat wieġeb illi l-appell tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż.

12. L-istess wieġbet l-inkwilina intimata Cassar permezz ta' risposta ppreżentata fl-10 ta' Jannar 2023.

Konsiderazzjonijiet

13. Permezz tal-appell in diżamina l-appellanti tilmenta illi l-Qorti tal-ewwel grad m'għamlitx id-debita komputazzjoni tal-kumpens dovut lilha għall-perjodu li matulu sofriet ksur, ossija mill-1 ta' Mejju 1987 sat-23 ta' Ġunju 2021. Tikkontendi li kieku l-Qorti tal-ewwel grad żammet mal-prinċipji stabbiliti f'Cauchi v. Malta[2] kellha tasal għal kumpens pekunjarju fis-somma ta' tliet mija u erbgħin elf, mija u tmienja u disgħin ewro (€340,198). Flimkien mad-danni non-pekunarji minnha akkordati fis-somma ta' għaxart elef ewro (€10,000), il-kumpens globali kellu allura jkun fis-somma ta' tliet mija u ħamsin elf, mija u tmienja u disgħin ewro (€350,198).

14. L-Avukat tal-Istat ma kkontestax il-parametri temporali mertu tal-leżjoni. Jgħid iżda li dak pretiż mir-rikorrenti huwa insostenibbli għaliex dan mhuwiex każ fejn il-Qorti tisa' tagħmel sempliċi komputazzjoni skont

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

il-kriterji stabbiliti f'Cauchi v. Malta. Jisħaq illi l-uniku perizja in atti tagħti biss valuri bbażati fuq il-potenzjal tal-fond f'każ li kellu jintuża bħala fond kummerċjali u mhux fl-istat attwali. Għalhekk, l-Ewwel Qorti ma kellha l-ebda għażla oħra ħlief li tuża d-diskrezzjoni tagħha biex tillikwida l-kumpens, liema diskrezzjoni hija eżerċitata tajjeb.

15. Fir-relazzjoni tagħha, il-perit tekniku[3] tiddeskrivi l-fond in kwistjoni bħala dar antika fuq żewġ sulari b'finituri qodma li għandha problema ta' umdità mal-ambjent kollu tal-pjan terran, filwaqt li f'kamra fis-sular ta' fuq hemm saqaf li jrid jinbidel. Fuq wara tal-fond hemm ukoll għalqa kbira fi stat mitluq li twassal sa triq oħra. B'kollox il-binja u l-għalqa jestendu fuq 1184 m.k.

16. Il-perit tekniku kompliet li għalkemm skont il-pjan lokali ż-żona in kwistjoni hija waħda residenzjali, il-*promenade* hija żona turistika b'numru ta' stabbilimenti kummerċjali, partikolarment ristoranti. Iżżid li fil-fatt saret applikazzjoni, li ġiet approvata mill-Awtorità tal-Ippjanar, sabiex il-fond ibiddel l-użu għal wieħed kummerċjali u għalhekk fl-istima tagħha kkonsidrat ukoll tali potenzjal.[4] Tgħid li kkunsidrat ukoll il-fatt illi apparti ġnien ta' madwar 107m.k. li tħalla mal-fond, il-kumplament tal-għalqa, li għandha faċċata ta' 12-il metru fuq triq oħra, tista' tinqasam f'żewġ plots

[3] Fol. 41 *et seq*
[4] Fol. 46

ta' 517m.k. b'faċċata ta' 6 metri fuq it-triq kull wieħed, żviluppabbli fuq ħames sulari, ossija *basement garages,* erba' sulari li jwasslu sal-faċċata u sular ieħor irtirat. Minnhom għalhekk joħorġu 8 appartamenti u 2 *penthouses* ilkoll bi tlett ikmamar tas-sodda.

17. Abbażi ta' dan, il-perit tekniku tikkonkludi li l-valur preżenti fis-suq miftuh tal-fond, inkluż l-għalqa, huwa ta' miljun u ħames mitt elf ewro (€1,500,000), li minnhom erba' mitt elf ewro (€400,000) jirrappreżentaw il-valur tal-fond innifsu, u l-kumplament jirrappreżentaw ħames mija u ħamsin elf ewro (€550,000) għal kull plot.

18. Meta ġiet biex taħdem il-valur lokatizju fis-sena 2020, ikkapitalizzat il-valur tal-fond ta' erba' mitt elf ewro (€400,000) bi 3% li wassalha għall-figura ta' tnax-il elf ewro (€12,000), filwaqt li kkapitalizzat il-valur tal-plots miljun u mitt elf ewro (€1,100,000) b'2% li wassalha għall-figura ta' tnejn u għoxrin elf ewro (€22,000) (dan għaliex preżentement jinsabu fi stat ta' għalqa mitluqa, għalkemm fabbrikabbli). Ikkonkludiet għalhekk li l-valur lokatizju komplessiv tal-fond huwa ta' erbgħa u tletin elf ewro (€34,000) fis-sena 2020 jew elfejn, tmien mija u tlieta u tletin ewro (€2,833) fix-xahar. Żiedet li:

> *"din ir-rata ta' kiri hija rata valida biex il-post kollu jaqbad jinkera fl-istat li hu mingħajr l-ebda infiq għal miljoramenti."*

19. Ħadmet imbagħad bir-rati ta' inflazzjoni sal-2002 u wara bir-*Rental Index*,[5] biex waslet għall-valuri lokatizji segwenti:

Sena	Kera fis-sena €
1965	€6,368
1970	€6,982
1975	€9,287
1980	€13,343
1985	€15,498
1990	€16,644
1995	€19,560
2000	€22,128
2005	€24,202
2010	€27,536
2015	€29,470
2020	€34,000

20. Il-fond mikri bħala dar ta' residenza. Il-fond maqsum f'żewġ sulari fejn fil-pjan terran hemm intrata, salott, kamra tal-pranzu, kċina u *shower*. Fl-ewwel sular hemm tliet ikmamar tas-sodda. Fir-rigward tad-dar u parti mill-għalqa li hemm fuq wara tad-dar il-perit tekniku esprimiet il-fehma li jinsabu fiż-żona ta' konservazzjoni urbana u l-għoli prevalenti f'dik iż-żona hi ta' żewġ sulari. Għalhekk ikkonkludiet li, *"mhux qed tikkunsidra potenzjal ta' żvilupp vertikali u xogħlijiet huwa limitat għal alterazzjonijiet u estensjonijiet"*. Madankollu qalet li ser tqis il-potenzjal tal-fond li jintuża bħala ristorant wara li saret applikazzjoni fl-2017 (10005/17) biex l-użu

[5] *"c) Illi ntużat sistema ta' komputazzjoni b'rati ta' inflazzjoni speċifika għal kirjiet (Rental Index) mill-2003 sa 2020. Ir-Rental Price tifforma parti mill-ħafna indiċi li jwasslu għal rati ta' inflazzjoni tar-Retail Price Index (RPI). Dan l-indiċi joħroġ kull sena minn stħarriġ imwttaq mill-Awtorita' tal-Istatistika fuq kirjiet ta' bini differenti sew furnished u unfurnished u garaxxijiet residenzjali. L-istatistika tinġaba minn fuq proprjetajiet minn żoni differenti f'Malta. L-indiċi ppubblikati jibdew mis-sena 2003 u għalhekk l-esponenti kellha tieħu kombinazzjoni tar-Retail Price Index (RPI) u r-Rental Index għal komputazzjoni ta' dan il-mudell.*
d) Illi l-esponenti ħadmet bir-rati ta' inflazzjoni (Retail Price Index RPI) maħruġa mill-Awtorita tal-Istatistika mis-snin 1965 sa 2003. Retail Price Index (RPI) hija statistika li tkopri rati ta' inflazzjoni ta' diversi oġġetti bħal ikel, xorb, proprjeta, ħwejjeġ, trasport etc)" (fol. 50-51).

tal-fond jinbidel minn dar ta' abitazzjoni għal ristorant; *"Għaldaqstant il-potenzjal tal-fond numru 101 li jkun kopert b'permess ta' ristorant (Class 4D) qed jiġi kkunsidrat f'din l-istima"*. Min-naħa l-oħra fir-rigward tal-kumplament tal-art li hemm fuq wara tal-art, ikkunsidrat il-potenzjal ta' żvilupp tal-għalqa f'żewġ plots b'kejl ta' 517 metri kwadri kull wieħed (ara pjanta P2 a fol. 60) u fuq kull plot isir żvilupp ta' *basement garages*, erba' sulari li jwasslu sal-faċċata u wieħed irtirat. F'dan ir-rigward għamlet referenza għal *Development Control Design Policy Guidelines and Standards* tal-2015. Għalhekk qalet li jistgħu jinbnew tmien appartamenti u żewġ *penthouses*.

21. L-Avukat tal-Istat għandu raġun jilmenta li l-perit tekniku bbażat l-istimi tal-valur tal-fond fuq il-potenzjal tal-fond bħala *in parte restaurant* u plots għall-bini. L-istima li kellha ssir hi ta' dar ta' abitazzjoni rrispettivament mill-iżvilupp li jista' jsir fiha, u l-iskop li għalih jista' jintuża.

22. Għalkemm l-Avukat tal-Istat għamel eskussjoni lill-perit tekniku, żammet ferm mal-istima li għamlet. Hu minnu wkoll li ma saritx talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali, u l-Avukat tal-Istat lanqas ma ppreżenta rapport *ex parte* b'fehma differenti. Madankollu, il-Qorti ma tistax tagħlaq għajnejha u tibbaża l-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju fuq stima ta' proprjetà bażata fuq l-użu kummerċjali li jista' jsir f'parti minn bini u kif ukoll l-iżvilupp li jista' jsir fl-art li tifforma parti mill-immobbli. L-istima

kellha tkun tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni għall-kiri fis-suq ħieles u xejn iktar. Sid li jkun ser jikri fond bħala dar ta' abitazzjoni ma jiddeterminax il-kera li jitlob billi jikkunsidra użu kummerċjali li jista' jagħmel minn fond jew l-żvilupp potenzjali li jista' jsir fis-sit. Jibbaża ruħu fuq il-kera li tkun qegħda tintalab fis-suq għall-fond li jkun irid jikri bħala residenza. Il-Qorti ma taqbilx mal-mod kif ċertu periti tekniċi qegħdin jaslu għall-istima tal-valur lokatizju ta' dar ta' abitazzjoni, bażata fuq il-valur tal-fond li jieħu in konsiderazzjoni l-iżvilupp potenzjali u/jew l-użu kummerċjali li jista' jsir minnu. L-istima mhijiex għall-iskop ta' bejgħ tal-fond iżda biex minnha jsir kalkolu tal-kera tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni. In eskussjoni l-perit tekniku għamlet referenza għal *European Council Directive* dwar stimi ta' proprjetà għal dak li jikkonċerna d-definizzjoni ta' *'market value'*,[6] mingħajr ma tat dettalji tad-direttiva. Mir-riċerka li għamlet din il-Qorti jidher li d-direttiva hi l-*Council Directive on the Annual Accounts and Consolidated Accounts of Insurance Undertakings* (91/674EEC). Però l-każ li għandna quddiemna hu totalment differenti.

23. Dan apparti li l-istima tal-perit tekniku ma tikkunsidrax iż-żmien minn meta seta' jsir l-użu kummerċjali u l-iżvilupp li semmiet, u saret daqslikieku mis-sena 1965 (sena minn meta bdiet l-istima tal-valur

[6] *"Market value shall mean the price at which land and buildings could be sold under a private contract between a willing seller and an arms length buyer on the date of valuation, it is being assumed that the property is publicly exposed to the market, that market conditions permit orderly disposal and that a normal period having regard to the nature of the property, is available for the negotiation of the sale"*.

lokatizju) id-dar setgħet tintuża bħala ristorant u seta' jsir dak l-iżvilupp fl-art li hemm fuq wara tad-dar.

24. Hu kruċjali li l-qrati jagħtu direzzjoni ċara lill-periti li jinkarigaw sabiex jagħmlu stimi għall-iskop ta' dawn it-tip ta' kawżi. B'hekk jiġu evitati stimi eżaġerati.

25. Fiċ-ċirkostanzi, il-Qorti sejra tibbaża l-kalkoli fuq il-figura ta' erba' mitt elf ewro (€400,000) rappreżentanti l-valur tal-fond in kwistjoni bħala dar ta' abitazzjoni li tinkludi art magħha. Ikkapitalizzat bir-rata ta' 3% jagħti qligħ ta' €12,000 li tirrapreżenta l-kera fis-sena 2020.

26. Magħmula l-kalkoli a bażi tal-indiċi ta' inflazzjoni sas-sena 1987, il-valuri lokatizji huma dawn:

Sena	Renta fis-sena
1987	€5,602
1990	€5,874
1995	€6,904
2000	€7,810
2005	€8,542
2010	€9,719
2015	€10,401
2020	€12,000

27. Abbażi ta' dawn il-figuri, il-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri matul il-perjodu li għalih ir-rikorrenti hija ntitolata għal kumpens jammonta għal:

Għas-sena 1987	€3,735
Mill-1988 sal-1989	€11,204
Mill-1990 sal-1994	€29,370
Mill-1995 sal-1999	€34,520
Mill-2000 sal-2004	€39,050
Mill-2005 sal-2009	€42,710
Mill-2010 sal-2014	€48,595
Mill- 2015 sal-2019	€52,005
2020	€12,000
Total	**€273,189**

28. Hija llum ġurisprudenza stabbilita li, sakemm ma jirriżultawx ċirkostanzi speċifiċi li jimmeritaw varjazzjoni, il-Qorti timxi mal-kriterji stabbiliti f'Cauchi v. Malta[7]:

> *"għalkemm huwa minnu li t-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) u għoxrin fil-mija (20%) msemmija f'Cauchi huma biss indikattivi u mhux regola li torbot, madankollu jixraq illi tinżamm uniformità fid-deċiżjonijiet u ma jsirx tibdil jekk mhux għal raġunijiet li jkunu speċifiċi għall-każ partikolari."*[8]

29. B'hekk:

29.1. tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar mija u wieħed u disgħin elf, mitejn u tnejn u tletin ewro (€191,232); u

[7] Cauchi *v.* Malta (rik. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021
[8] Joseph Cremona v. Avukat tal-Istat et deċiża minn din il-Qorti fid-29 ta' Marzu, 2023

29.2. tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[9] jħalli bilanċ ta' madwar mija u tlieta u ħamsin elf ewro (€153,000).

30. Il-Qorti ser tnaqqas 30% oħra minħabba l-iktar li l-istimi tal-kera tal-fond bejn 1987 u 2019 huma bażati fuq kera tal-fond għas-sena 2020. Għalhekk jibqa' bilanċ ta' madwar mija u sebat elef u mitt ewro (€107,100).

31. Bil-kriterju ta' Cauchi[10] trid titnaqqas ukoll il-kera li tħallset/kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi.

32. L-inkwilini ntimati jgħidu li fl-1969 il-kirja kienet Lm7 (€16.30) fis-sena. Telgħet imbagħad għal: €171.40 fis-sena mill-2009, €185 fis-sena mill-2010, €197 fis-sena mill-2013, €200 fis-sena mill-2016, €205.65 fis-sena mill-2017 u €209.65 mill-2019 'l quddiem. Din il-Qorti tikkalkula għalhekk li fuq il-perjodu mertu tal-lanjanza l-inkwilini ħallsu kera ta' madwar elfejn u seba' mitt ewro (€2,700). B'hekk jibqa' madwar mija u erbat elef u erba' mitt ewro (€104,400).

---

[9] *'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%'*

[10] *'105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation'.*

33. Il-kumpens dovut lill-appellanti huwa għalhekk fis-somma ta' mija, erbat elef u erba' mitt ewro (€104,400) li flimkien mas-somma ta' għaxart elef ewro (€10,000) kumpens non-pekunjarju li ffissat l-Ewwel Qorti u li dwaru m'hemmx kontestazzjoni, jagħti total ta' mija u erbatax-il elf u erba' mitt ewro (€114,400).

<u>Deċiżjoni</u>

34. Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tal-appellanti sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata fis-sens li tordna li l-kumpens li għandu jħallas l-Avukat tal-Istat lir-rikorrenti jkun fl-ammont ta' mija u erbatax-il elf u erba' mitt ewro (€114,400) kif spjegat hawn fuq minflok is-somma ta' sittin elf ewro (€60,000). Tikkonferma l-kumplament tas-sentenza appellata.

Spejjeż tal-appell a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr