QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 18 ta' Marzu, 2024.

Numru 7

Rikors numru 512/21/1 LM

Joseph Aquilina u Romilda Aquilina

vs

L-Avukat tal-Istat , Alfred Cristina u Rosaria k/a Lucy Cristina

1. B'din is-sentenza l-Qorti ser tiddeċiedi l-appell tar-rikorrenti minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' Mejju, 2023, li sabet li, għall-perjodu bejn it-28 ta' Frar 1988 sal-10 ta' April 2018, il-kirja tal-fond 232, 'Raymar', Quarries Street, Ħamrun favur l-intimati Cristina, kif protetta bl-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"], tikser il-jedd fundamentali tagħhom imħares bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [“il-Konvenzjoni”], u ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallashom kumpens ta’ wieħed u għoxrin elf, tmien mija u ħames Ewro (€21,805) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji.

2. L-appell tar-rikorrenti huwa dwar il-valur lokatizju attribwit lill-fond in kwistjoni, il-likwidazzjoni tal-kumpens pekunarju, u l-kap tal-ispejjeż.

Preliminari

3. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum ġew imfissra hekk mill-Ewwel Qorti:

> *“4. Jirriżulta li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru 232 u bl-isem ‘Raymar’, Quarries Street, Ħamrun, [minn issa ’l quddiem ‘il-fond’] li huma akkwistaw permezz ta’ kuntratt ta’ akkwist tat-13 ta’ Awwissu, 1964, magħmul min-Nutar Joseph Gatt. Jirrilevaw li l-imsemmi fond huwa dekontrollat skont ċertifikat maħruġ mill-Land Valuation Office tal-15 ta’ Marzu, 1988 , u ilu mikri lill-intimati Cristina sa mit-28 ta’ Frar, 1972, versu l-kera ta’ mitt lira Maltin (Lm100) fis-sena skont kuntratt magħmul min-Nutar Joseph Cachia tal-istess data. Jispjegaw li l-fond kien ġie konċess b’titolu ta’ lokazzjoni temporanja għal żmien sena, li kellha tiġġedded minn sena għal sena għal perijodu ta’ sittax-il sena, u dan skont ix-xewqa tal-inkwilin. Iżda dan it-titolu jgħidu li skada fit-28 ta’ Frar, 1988, u peress li l-intimati Cristina kienu ċittadini Maltin u residenti ordinarjament fil-fond a tenur tal-Att XXIII tal-1979, illum huma jħallsu kera ta’ €772.41 fis-sena, pagabbli fl-ammont ta’ €386.21 kull sitt xhur. Minkejja li l-fond kien dekontrollat, b’riżultat tal-emendi tal-Att XXIII tal-1979, huma ma setgħux jieħdu lura l-pussess tiegħu liberu u battal, u għalhekk sallum għadu okkupat mill-intimati Cristina b’kera irriżorja li ma kinitx skont is-suq ...”*

4. Ir-rikorrenti jilmentaw dwar l-emendi li saru bl-Att XXIII tal-1979 li wasslu biex ma jkunux jistgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem il-kirja fit-28 ta' Frar 1988 u minflok ġew kostretti jkomplu jikruh lill-inkwilini intimati b'kera baxxa li ma żammet l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u l-interess pubbliku wara l-protezzjoni tal-kirja.

5. Talbu għalhekk lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *"1. 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 Cristina għal fond ġewwa 232, 'Raymar', Quarries Street, Ħamrun, u jirrenduha diffiċli u xi ħaġa x'aktarx inċerta lir-rikorrenti li jipprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom;*
>
> *2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ġewwa 232, 'Raymar', Quarries Street, Ħamrun, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Sekda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;*
>
> *3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Liġi;*
>
> *4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi;*
>
> *5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.*
>
> *Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."*

6. Permezz ta' risposta preżentata fis-6 ta' Settembru 2021,[1] l-inkwilini Cristina sostanzjalment wieġbu illi mhumiex il-leġittimi kontradditturi f'kawża ta' din ix-xorta u li sa fejn it-talbiet tar-rikorrenti huma indirizzati lilhom, għandhom jiġu miċħuda.

7. L-Avukat tal-Istat min-naħa tiegħu *inter alia* wieġeb illi r-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond in kwisjtoni u l-intimati jikkonfermaw li wżaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom. Fil-meritu, ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti b'dan illi:

> *"2. ... m'għandha tittieħed bl-ebda konjizzjoni ta' xi żmien qabel it-28 ta' Frar tal-1988 u ċioe żmien qabel għaddew is-sittax-il sena msemmija mir-rikorrenti...*
>
> *...*
>
> *10. ... wieħed irid jieħu kont ukoll tal-emendi tal-2018 u l-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ...*
>
> *...*
>
> *14. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kkontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti ..."*

8. B' sentenza mogħtija fit-12 ta' Mejju, 2023 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

> *"1) Tilqa' it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u anki l-għaxar, il-ħdax u t-tnax-il eċċezzjoni b'mod limitat, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjoni fir-rigward tal-iżgumbrament tal-intimati Cristina mfissra fit-tnax-il eċċezzjoni tiegħu stante li r-rikorrenti*

[1] Fol. 18

m'għamlu l-ebda talba bħal din, u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet;

2) Tilqa' it-tieni u l-ħames eċċezzjoni tal-intimati Cristina, tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet eċċezzjoni tagħhom diretta lejn l-iżgumbrament tagħhom għar-raġuni mfissra fil-paragrafu ta' qabel dan, u tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tagħhom.

3) Tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti iżda limitatament għall-perijodu li jibda jiddekorri mit-28 ta' Frar, 1988 u li jispiċċa fl-10 ta' April, 2018, u dan fir-rigward biss tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom tat-tgawdija tal-fond kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan filwaqt li tillikwida kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma komplessiva ta' wieħed u għoxrin elf tmien mija u ħames Euro (€21,805.00), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti b'mod solidali, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Onorevoli Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal sest (1/6) mir-rikorrenti, u kwantu għar-rimanenti ħames sesti (5/6) mill-intimat Avukat tal-Istat."

9. Sa fejn rilevanti għal dan l-appell, il-Qorti tal-ewwel grad ibbażat id-deċiżjoni tagħha fuq s-segwenti konsiderazzjonijiet:

"31. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew leżi il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur kif qiegħed jippretendi l-intimat Avukat tal-Istat, ma tistax tkun rimedju suffiċjenti.

…

35. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) l-ammont ta' kera li l-intimati Cristina kienu tenuti li jħallsu fl-eventwalità li l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ bejn it-28 ta' Frar, 1988 u l-10 ta' April, 2018, huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepiet mis-sidien fis-somma ta' ċirka €10,821, fejn saħansitra d-

dħul tal-imsemmija sidien kellu jkun ta' madwar €58,236 ; u (b) il-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tas-sidien tal-fond inklużi dawk tar-rikorrenti, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

36. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-quantum tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

37. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li seta' ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

38. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' ħmistax-il elf tmien mija u ħames Euro (€15,805) , u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elef Euro (€6,000), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment, stante li kif sewwa jirrilevaw l-intimati Cristina, huma m'għandhomx jaħtu għall-għemil tal-Istat."

10. Ir-rikorrenti appellaw b'rikors ippreżentat fl-1 ta' Ġunju 2023 u talbu lil din il-Qorti <u>tirriforma</u> s-sentenza appellata billi:

"i) Tħassarha fejn hija llikwidat kumpens għad-danni pekunarji u non-pekunarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma komplessiva ta' wieħed u għoxrin elf tmien mija u ħames Euro (€21,805.00) u tirriformaha billi iżżid l-ammont skont kif jidrilha xieraq din l-Onorabbli Qorti tenut kont il-punti hawn sollevati;

ii) Tħassarha fejn hija ordnat li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal sest (1/6) mir-rikorrenti, u kwantu għar-rimanenti ħames sesti (5/6) mill-intimat Avukat tal-Istat u tirriformaha billi tordna li l-ispejjeż kollha tal-kawża għandhom ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat;

iii) Tikkonfermaha fil-kumplament sakemm kompatibbli mas-suespost.

Bl-ispejjeż marbuta ma' dan l-appell jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati Cristina, jew min minnhom skont kif jidrilha xieraq din l-Onorabbli Qorti."

11. Permezz ta' risposta ppreżentata fis-16 ta' Ġunju 2023 l-Avukat tal-Istat wieġeb li l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

12. L-istess wieġbu l-inkwilini b'risposta minnhom ippreżentata fil-5 ta' Lulju 2023[2].

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

<u>Il-Valur Lokatizju</u>

13. Fl-ewwel aggravju r-rikorrenti jilmentaw dwar il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni peress li dan ġie bbażat unikament fuq il-perizja tal-perit arkitett Mario Cassar (fol. 56 *et seq* u 147), inkarigat mill-ewwel Qorti. Skonthom, l-Ewwel Qorti kellha iżda tieħu <u>wkoll</u> konjizzjoni:

[2] Fol. 211

13.1. tar-rapport *ex parte* magħmul mill-Perit David Micallef datat 30 ta' Mejju 2022 (fol. 100); u

13.2. tar-rapport imħejji mill-Periti Hector Zammit u Bernice Van Dijk fuq ordni tal-Bord li Jirregola l-Kera, li ġie ppreżentat u maħluf quddiem l-istess Bord fil-21 ta' Ġunju 2022 (fol. 107) u li fuqu straħ il-Bord fis-sentenza tiegħu tas-27 ta' Marzu 2023;

14. Mill-atti tal-każ jirriżulta li:

i. fl-udjenza tal-1 ta' Diċembru 2021[3], fuq talba tar-rikorrenti, il-Qorti tal-ewwel grad ħatret lill-perit arkitett Mario Cassar sabiex "*wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq miftuħ ... mill-1988 sat-12 ta' Awissu 2021 b' intervalli ta' ħames snin kull wieħed*";

ii. Fir-relazzjoni tiegħu, ppreżentata fl-10 ta' Jannar 2022[4], il-perit Cassar jgħid illi l-valur preżenti tal-fond in kwistjoni, fis-suq liberu, huwa ta' <u>€185,000</u> b'dan illi, skont l-apprezzament tal-proprjetà a tenur tal-

[3] Fol. 26
[4] Fol. 56

property price index ippubblikat mill-Bank Ċentrali ta' Malta, il-valur lokatizju fis-sena (kkalkulat bir-rata ta' 3.5%) kien ta':

- fl-1988 - €694;
- fl-1993 - €974;
- fl-1998 - €1,366;
- fl-2003 - €1,916;
- fl-2008 - €2,687;
- fl-2013 - €3,769;
- fl-2018 - €5,286; u
- fl-2021 - €6,475.

iii. Fil-11 ta' Mejju 2022 ir-rikorrenti ppreżentaw għadd ta' domandi in eskussjoni lill-perit tekniku Mario Cassar;[5]

iv. Fl-10 ta' Ġunju 2022 ir-rikorrenti ppreżentaw rapport peritali *ex parte* mħejji u maħluf mill-perit David Micallef[6] fejn l-imsemmi perit ikkonkluda illi:

> *"After having taken all the above into consideration and the current market outlook for such properties in this part of town, it is my considered opinion that based on a rental-income investment model, less the required refurbishment expenses, an approximate value for the above-mentioned property is* ***Two Hundred and Sixty Euros (€260,000)****.*
>
> *The estimated market-value is calculated on the following parameters:*

[5] Fol. 98
[6] Fol. 100 *et seq*

- *monthly rental income of EUR 900 for a newly-refurbished three-bed unit, established by comparative method;*

- *capitalisation rate of 3.7% yield which gives a value of EUR 292,000;*

- *deductible refurbishment costs estimated at EUR 200/sqm amounting to EUR 31,600."*

v. Permezz ta' nota ppreżentata fil-21 ta' Ġunju 2022 ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tar-rapport tekniku ppreżentat mill-periti Hector Zammit u Bernice Van Dijk quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fl-atti tal-kawża 478/2021[7] fejn l-imsemmija periti rrelataw illi:

"a. wara illi l-esponenti ħadu konjizzjoni ta' diversi fatturi ġia msemmija hawn fuq kif ukoll ta' kwalunkwe potenzjal li s-sit jista' għandu, kif ukoll:

i. Li għandu żewġt ikmamar tas-sodda, u li qiegħed f' post ċentrali u fil-livell terran;

ii. L-użu ta' metodu komparattiv tenut kont ta' valuri ta' fondi simili fil-viċinanzi magħruf bħala Comparative Method;

iii. Il-kundizzjoni tal-fond u l-ispejjeż relatati għal potenzjal upgrade jew manutenzjoni tal-post sabiex jirrendi l-istess post aċċettabbli skond standards kurrenti jekk inhu il-każ.

*b. L-esponenti huma tal-fehma li l-valur tal-fond in kwistjoni hekk kif rawh u ġie deskritt inkluż piżijiet, ċnus u servitujiet skont il-każ, fis-suq liberu u miftuħ illum jammonta għal **€270,000 (mitejn u sebgħin elf Ewro)**.*"

vi. Fl-20 ta' Ġunju 2022 il-perit tekniku Mario Cassar wieġeb għad-domandi in eskussjoni[8] u *inter alia* kkonferma:

[7] Fol. 107 *et seq*
[8] Fol. 122a

i. L-istima tiegħu teskludi l-ġnien fuq wara billi m'hemmx aċċess għalih mill-fond tar-rikorrenti u, waqt l-aċċess, is-sid ma ndikalux li dak il-ġnien jagħmel parti mill-fond mikri lir-rikorrenti; u

ii. Illi għamel l-istima tal-valur tal-fond fl-istat attwali u mhux xenarji oħra ta' żvilupp jew potenzjal ipotetiku.

vii. Wara eskussjoni ulterjuri[9] il-perit tekniku Mario Cassar reġa' mar fil-fond in kwistjoni u permezz ta' relazzjoni addizzjonali[10] ppreżentata fit-3 ta' Novembru 2022 ikkonferma l-istimi oriġinali, u li '*minkejja l-ġnien ta' wara, inkluż f'dan il-permess ta' żvilupp tal-1962, dan il-fatt huwa separat mit-terran taħt konsiderazzjoni."*[11]

15. Kuntarjament għal dak pretiż mir-rikorrenti, minn dan ma tirriżulta l-ebda raġuni għalfejn l-Ewwel Qorti kellha tiskarta r-relazzjoni tal-Perit Mario Cassar, li hu indipendenti mill-partijiet fil-kawża. In eskussjoni ta spjegazzjoni dettaljata ta' kif wasal għall-istimi, u saħansitra mar darbtejn fil-fond sabiex jiċċara xi dubji li kienu tqajmu fl-eskussjoni dwar kienx ikkunsidra l-*footprint* kollu tal-fond. Huwa baqa' jinsisti li l-istima tal-valuri lokatizji, bażata fuq stima tal-valur tal-fond fis-suq ħieles fl-ammont ta'

[9] Fol. 127 et seq
[10] Fol. 147
[11] Fol. 150

€185,000, hi korretta u tirrispekkja l-valur tal-fond fl-istat li jinsab fih attwalment.

16. Ir-rapporti l-oħra fihom biss stima tal-valur tal-fond f'Novembru 2021/Mejju 2022.

17. Il-perit *ex parte* David Micallef li vvaluta l-fond fis-somma ta' €260,000, iddikjara li dik il-figura hija *inter alia* bbażata fuq il-konsiderazzjoni li l-fond in kwistjoni għandu l-potenzjal li jiġi kkonvertit minn *two-bedroom* mibni bejn 55 – 60 sena ilu '*into a modern three-bedroom unit with an open-plan kitchen/living/dining facility. Refurbishment works would include some minor internal structural alterations, together with complete internal walls and ceilings paintwork, new floor overlays, and, new plumbing and electrical service installations."*

18. L-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord, il-periti Hector Zammit u Bernice Van Dijk, ukoll issemmi konsiderazzjonijiet dwar l-ispejjeż relatati għall-*potential upgrade* jew manutenzjoni tal-post sabiex irenduh '*aċċettabbli skont standards kurrenti*'.

19. L-istima tal-perit tekniku hi bażata fuq dak li hemm illum u fil-fehma hi iktar realistika għal dak li hu kera jekk il-fond jingħata b'kera kif inhu.

Għalhekk l-Ewwel Qorti għamlet sew li straħet fuq il-perizja tal-perit Cassar li wara kollox inħatar fuq talba tar-rikorrenti stess (ara verbal tal-1 ta' Diċembru 2021).

20. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel aggravju.

Il-Likwidazzjoni tal-Kumpens Pekunarju

21. Permezz tat-tieni aggravju r-rikorrenti jilmentaw illi, f'kull każ, il-Qorti tal-ewwel grad ikkalkulat id-danni pekunarji ħażin għaliex, hekk kif jidher min-notament numru 34 tas-sentenza appellata, il-bilanċ tat-telf nett ġie diviż bi tlieta. Jippretendu li l-kalkolu tal-kumpens pekunarju kellu jsir skont il-kriterji li jissemmew fil-kawża Cauchi v. Malta tal-QEDB.[12]

22. Din il-Qorti tapplika l-kriterji ta' Cauchi v. Malta għall-finijiet ta' likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju, u ser tibqa' konsistenti.

23. Fis-sentenza appellata ġie stabbilit li l-perjodu rilevanti huwa dak bejn it-28 ta' Frar 1988 u l-10 ta' April 2018. Dwar hekk m'hemmx kontestazzjoni.

[12] Applikazzjoni Numru 14013/19, Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021

24. Skont il-valutazzjoni redatta mill-perit tekniku[13], għal dak il-perjodu, il-kera fis-suq ħieles tal-fond *de quo* tammonta għal:

Għas-sena1988	€ 578 (bejn Marzu u Diċembru)
Mill-1989 sal-1992	€ 2,776 (€694 x 4)
Mill-1993 sal-1997	€ 4,870 (€974 x 5)
Mill-1998 sal-2002	€ 6,830 (€1,366 x 5)
Mill-2003 sal-2007	€ 9,580 (€1,916 x 5)
Mill-2008 sal-2012	€13,435 (€2,687 x 5)
Mill-2013 sal- 2017	€18,845 (€3,769 x 5)
Sena 2018	€ 1,454 (€5,286 / 12 x 3.3 – sal-10 ta' April)
Total	**€58,368**

25. Il-kriterji ta' Cauchi jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' erbgħin elf, tmien mija u sebgħa u ħamsin ewro (€40,857). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[14] jħalli bilanċ ta' tnejn u tletin elf, sitt mija u sitta u tmenin ewro (€32,686).

26. Minn dak l-ammont irid jitnaqqas ukoll il-kera li tħallset / kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi.[15] F'dan ir-rigward, l-Ewwel Qorti naqqset somma ulterjuri ta' €10,821 liema somma ġiet ikkalkolata[16] bir-rata ta':

---

[13] Fol. 62

[14] *"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%"*

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

[16] Ara n-nota 32 tas-sentenza appellata

- Lm100 (€233) għal perjodu ta' tnejn u għoxrin (22) sena bejn it-28 ta' Frar 1988 sat-23 ta' Frar 2010;

- €678.12 fis-sena għal tliet snin bejn l-24 ta' Frar 2010 sas-27 ta' Frar 2013;

- €724.24 fis-sena għal tliet snin bejn it-28 ta' Frar 2013 sas-26 ta' Frar 2016; u

- €744.52 fis-sena għall-perjodu ta' sentejn bejn is-27 ta' Frar 2016 sal-10 ta' April 2018.

27. Effettivament il-kera pagabbli bil-liġi kellha tkun ogħla. Skont l-Artikolu 5(3)(ċ) tal-Kap. 158:

> *"Il-kera li għandu jitħallas taħt l-istess kirja wara d-data tal-ewwel tiġdid tal-kirja li jsir bis-saħħa ta' dan is-subartikolu jista' jiżdied minn sid il-kera, meta jsir dak it-tiġdid u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena li tiġi wara sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej, b'daqstant mill-kera li kien jitħallas minnufih qabel dak it-tiġdid jew qabel ma jibda kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jeċċedix l-imsemmi kera, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak il-kera ż-żieda fl-inflazzjoni mis-sena li l-kera li għandu jiżdied kien l-aħħar stabbilit."*

28. Mill-provi jirriżulta li l-fond kien dekontrollat fil-15 ta' Frar 1972. Il-kirja kienet saret bi skrittura privata tat-28 ta' Frar 1972 għall-perjodu ta' sena minn dakinhar u tiġġedded għal sena kull darba għall-massimu ta' sittax-il sena. Dan ifisser li l-massimu tal-perjodu miftiehem fil-kuntratt

kien ta' sittax-il sena, ċjoè sal-aħħar ta' Frar 1988. Wara l-kirja bdiet tiġġedded bis-saħħa tal-emendi li saru fil-Kap. 158 bl-Att XXIII tal-1979. Skont il-kalkoli li għamlet din il-Qorti bażati fuq dak li jipprovdi l-Art. 5(3)(ċ) tal-Kap. 158 u l-Art. 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, sidien il-kera matul is-snin mill-ewwel tiġdid taħt il-Kap. 158 kellhom jedd li jirċievu madwar €18,000 kera.

29. Għalhekk il-kumpens pekunjarju skont il-kalkoli li għamlet din il-Qorti kellu jkun erbatax-il elf sitt mija u tmenin ewro (€14,680). L-Ewwel Qorti ffissat kumpens pekunjarju fl-ammont ta' €15,805, u għalhekk m'hemmx x'jinbidel fis-sentenza appellata.

30. Għaldaqstant, tiċħad ukoll it-tieni aggravju.

Il-Kap tal-Ispejjeż

31. Permezz tat-tielet aggravju tagħhom ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt illi l-Ewwel Qorti ordnat li huma għandhom iħallsu sest ($^1/_6$) tal-ispejjeż tal-kawża. Jilmentaw li huma ma tilfu l-ebda punt fil-kawża u fil-fatt l-Ewwel Qorti laqgħat it-talbiet kollha tagħhom. Jgħidu għalhekk li ma kellhom jiġu assoġġettati għal ebda spejjeż.

32. Dan mhuwiex preċiż, hekk billi filwaqt li r-rikorrenti allegaw ksur ta' drittijiet tagħhom għall-perjodu bejn it-28 ta' Frar 1988 u l-31 ta' Diċembru 2018, it-talba tagħhom intlaqgħat limitatament għall-perjodu bejn it-28 ta' Frar 1988 u l-10 ta' April 2018. F'dan il-kuntest jispikka wkoll il-fatt li, fuq talba tar-rikorrenti, il-perit tekniku maħtur mill-Qorti ġie ordnat jistabbilixxi l-valur lokatizju wkoll għas-snin 2019 – 2021[17], liema snin ma kinux parti mill-ilment. L-Ewwel Qorti ċaħdet ukoll l-ilment tar-rikorrenti sa fejn bażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni[18].

33. Għalhekk kien hemm lok li r-rikorrenti jġorru proporzjon żgħir mill-ispejjeż.

34. Għaldaqstant, tiċħad ukoll it-tielet aggravju.

<u>Deċiżjoni</u>

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da

[17] Fol. 26
[18] Fol. 191