QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 6 ta' Mejju, 2024.

Numru 2

Rikors numru 288/21/1 TA

Patricia Curmi, Graziella Pullicino u Stephanie Mosè Pullicino

v.

Avukat tal-Istat u Rosaria Cassar

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tar-rikorrenti minn sentenza mogħtija nhar l-10 ta' Novembru 2022 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha, permezz ta' liema sabet li bit-tħaddim tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif kien viġenti fiż-żmien li ġiet istitwita l-kawża u permezz tal-Att X tal-2009, ġew miksura d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti hekk kif imħarsa bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali. L-Avukat tal-Istat ġie ordnat iħallas tletin elf ewro (€30,000) f'kumpens.

Daħla

2. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond mhux dekontrollat[1] numru 67, ġja 20, Żurrieq Road, Birżebbuġia, liema fond huwa mikri lil Rosaria Cassar[2] bil-kera ta' mitejn u disa' ewro u sittin ċenteżmu (€209.60) fis-sena.[3] Inizjalment ir-rikorrenti jgħidu li l-konvenuta Cassar kienet tħallas tnax-il Lira Maltin (LM12) fis-sena.

3. Missier ir-rikorrenti, Anthony Pullicino, kellu terz indiviż tal-fond inkwistjoni li fl-2003 kien stmat elf u ħames mitt Lira Maltin (LM1,500). Anthony Pullicino miet nhar it-12 ta' Frar 2003, l-użufrutt tal-fond għadda għand martu Eileen Pullicino, li mietet fil-25 ta' Marzu 2006 u l-proprjetà ta' dan is-sehem għaddiet fuq ir-rikorrenti wara li ġew innominati bħala eredi universali permezz ta' testament *unica charta* tat-22 ta' Jannar 1990, fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin. Saret id-dikjarazzjoni *causa mortis* nhar il-25 ta' Ġunju 2003 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino[4].

[1] Fol. 36A.
[2] Fol. 37.
[3] Fol. 33.
[4] Fol. 9 *et seq*.

4. Sar kuntratt ta' diviżjoni ma terzi nhar it-12 ta' Mejju 2006 fl-atti tan-Nutar Margaret Heywood[5] u permezz ta' liema r-rikorrenti akkwistaw porzjonijiet oħra mill-fond biex saru sidien tal-fond sħiħ. Fl-2006 il-fond 20, f'Żurrieq Road, Birżebbuġia, ġie stmat għaxart elef Liri Maltin (LM10,000).

5. Dan ġie kkonfermat permezz ta' affidavit ta' Patricia Curmi[6].

6. Ir-rikorrenti jisħqu li teżisti diskrepanza bejn il-kera annwali ġġenerata u kemm seta' jġib kera l-istess fond skont ir-rati tas-suq ħieles, u ma jeżistix bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien u tal-inkwilin. Jgħidu li qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma qed jingħataw kumpens xieraq u talbu illi l-Ewwel Qorti:

> *"(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Rosaria Cassar (K.I.615053 M) għall fond 67, ġja 20, Zurrieq Road, Birżebbuġia, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimediji kollha li din - Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*
>
> *(II) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzion bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet*

[5] Fol. 23 *et seq*.
[6] Fol. 7 u 8.

viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.

(III) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal Liġi.

(IV) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni".

7. L-Avukat tal-Istat ressaq is-segwenti eċċezzjonijiet:

"1. Illi in vena preliminarji r-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fil-fond mertu ta' din il-kawża u ċioè ta' 67, ġja 20, Żurrieq Road, Birżebbuġia ukoll irid jġib prova tal-kirja li skontu qiegħda tilledi d-drittijiet fondamentali tiegħu;

2. Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti għar-raġunijiet segwenti li qiegħdin jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

3. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont l-ewwel Arikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesa' ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà tal-individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli li żgur mhux il-każ;

4. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzion fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzionata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

5. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetá imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u ċioè

mill-aspett tal-proprozjonalitá fid-dawl tar-realtá ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

6. 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 qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;

7. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta rrikonixxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. "Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "huwa pacifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marigini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu legittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles".

8. Illi jekk ir-rikorrenti qiegħdin jilmentaw li qiegħdin jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

9. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma f'Gunju tal-2008. Illi din il konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saret wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġenerali u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

10.Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilin u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti seta' jagħżel dak iż-żmien, bħal li jbiegħ l-fond jew jikri l-fond bħala fond kummerċjali;

11.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri".

8. Il-konvenuta Rosaria Cassar ma ressqet l-ebda risposta.

9. Ġie maħtur il-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jistma l-valur lokatizzju tal-fond inkwistjoni mill-1966, b'intervalli ta' ħames snin[7]. Il-Perit Tekniku, permezz ta' rapport preżentat nhar il-11 ta' Awwissu 2021 u maħluf nhar it-2 ta' Novembru 2021[8], irrelata illi l-fond kellu l-potenzjal li jiġġenera s-segwenti kera:

Sena	**Kera Anwali** **€**
1966	225
1971	308
1976	422
1981	578
1986	792
1991	1,085
1996	1,486
2001	2,036
2006	2,790
2011	3,822
2016	5,237
2021	7,175

10. Saret esekuzzjoni tal-perit tekniku mill-Avukat tal-Istat, għal liema l-Perit Mario Cassar wieġeb b'nota fir-reġistru, preżentata nhar it-23 ta'

[7] Fol. 48.
[8] Fol. 54 *et seq*.

Frar 2022[9]. Il-kera annwali prospettata fir-rapport peritali ma ġietx mibdula.

11. Permezz tas-sentenza tal-Ewwel Qorti tal-10 ta' Novembru 2022 ġie deċiż li:

> "***Tilqa' l-ewwel talba tar-Rikorrenti*** *billi tiddikjara li, bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti tal-Att X tal-2009, ġie vjolat d-dritt fondamentali tar-Rikorrenti kif sanċit fl-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*
>
> ***Tilqa' t-tieni talba tar-Rikorrenti*** *u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni;*
>
> ***Tilqa' t-tielet talba*** *u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' tletin elf ewro (€30,000).*
>
> ***Tilqa' r-raba talba*** *u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' tletin elf ewro (€30,000) bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.*
>
> *Bl-ispejjeż kollha jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat ħlief għal dawk tal-perit maħtur mill-Qorti li nofshom għandhom jitħallsu mir-rikorrent.*
>
> *Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat".*

12. Ir-rikorrenti ħassewhom aggravati u ressqu appell nhar il-11 ta' Novembru 2022, li għalih wieġeb l-Avukat tal-Istat permezz ta' risposta mressqa fis-7 ta' Diċembru 2022.

---

[9] Fol. 70 *et seq*.

13. Ir-rikorrenti (minn issa l-quddiem l-appellanti) ressqu aggravju wieħed.

Konsiderazzjonijiet Legali

14. L-appellanti jilmentaw illi l-kumpens globali, inkluż danni pekunarji u non-pekunarji, kellu jammonta għal tmienja u ħamsin elf, u mitejn u ħamsin ewro (€58,250). Jisħqu li huma kellhom jingħataw kumpens anke għal dak il-perjodu meta l-fond kien jappartjeni lill-awtur tagħhom, missierhom Anthony Pullicino, u anke n-nanniet paterni tagħhom, *ossia* Francesco u Pawlina Pullicino. Jagħmlu referenza għall-insenjament tal-qrati tagħna fejn il-Qorti Kostituzzjonali tat kumpens anke għall-perjodu tal-awtur (*vide* ***Sammut v. Dimech et*** *deċiża fis-26 ta' Mejju 2021,* ***Sottile Attard v. Mifsud et*** *deċiża fit-30 ta' Marzu 2002 u* ***Erika Gollcher et v. Avukat tal-Istat et*** *deċiża fis-26 ta' Jannar 2002).*

15. Jisħqu li għalkemm jifhmu r-raġunament għaliex ma kellhomx jingħataw kumpens pekunjarju sa mill-1966, ma jifhmux għaliex ma kellhomx jirċievu kumpens mill-1987 sal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 u li skont l-insenjament **Cauchi v. Malta** l-kumpens pekunjarju kellu jkun ta' tlieta u erbgħin elf, u mitejn u ħamsin ewro (€43,250) f'kumpens pekunarju u ħmistax–il elf (€15,000) f'kumpens non-pekunarju.

16. L-Avukat tal-Istat jaqbel ma dak ikkonsidrat mill-Ewwel Qorti u saħaq li *ai termini* tal-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta l-

kumpens għandu jiġi kkalkulat mill-1 ta' Mejju 1987 u l-appellanti ma ġabux prova li huma sofrew danni morali.

17. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet fuq dan il-punt:

> *"Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Dan il-kumpens għandu jkopri il-perjodu li jibda, in kwantu għal terz indiviż mit-12 ta' Frar 2003 u in kwantu tas-sehem sħiħ tal-fond mit-12 ta' Mejju 2006 u mhux mis-sena 1966 kif hekk qed jiġi pretiż mir-Rikorrenti (ara nota paġna 6 u 8). Dan għaliex minkejja dak li tgħid il-liġi, fl-atti m'hemm l-ebda prova li f'dawn is-snin kollha li skont ir-rikorrenti ilha tipperdura l-kirja kien hemm xi opposizzjoni minn naħa tar-rikorrenti, bħal ma per eżempju ma aċċettawx kera jew għamlu xi intimazzjonijiet legali jew kawżi li minħabba r-reġim legali qatt ma setgħet issir ġustizzja magħhom. Lanqas ma jirriżulta li meta saret il-kirja kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwiżizzjoni u allura ma kellhomx għażla.*
>
> *Kif irribadiet din il-Qorti f'kawżi ta' din ix-xorta, biex l-eredi f'kawżi bħal dawn in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom. Dan huwa prinċipju li din il-Qorti ser tibqa' issegwiħ għaliex hija moralment konvinta minnu anke jekk hemm Sentenzi li kemm lokalment u anke mod ieħor ma jaqblux miegħu.*
>
> *Il-Qorti taqbel mar-rikorrenti li għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq fid-dawl tal-fatturi suesposti, hija għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fis-Sentenza Cauchi v. Malta applikazzjoni numru 14013/19 datata 25 ta' Marzu 2021, paragrafi 101-109. Il-Qorti għandha madanakollu tapplika dawn il-konsiderazzjonijiet għal perjodu su indikat u mhux dak pretiż mir-Rikorrenti, ċioe in kwantu għal terz indiviż mit-12 ta' Frar 2003 u in kwantu tas-sehem sħiħ tal-fond mit-12 ta' Mejju 2006 sal-1 ta' Ġunju 2021.*

Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll, li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

Din il-Qorti tħossha floku li tagħmel dan il-kumment dwar dak li jissejjaħ suq hieles ai fini ta' fissazzjoni ta' prezz tal-poprojeta' mertu ta' dawn il-proċeduri.

Din il-Qorti diġa' kellha opportunita' tesprimi lilha nnifisha f'Sentenza bħal dawn dwar id-disparita' bejn il-purchasing power ta' dawk li huma pagi u l-awment tal-prezzijiet ta' imobbli tul iż-żmien. Id-disparita' hija waħda lampanti fejn il-pagi żdiedu bis-soldi, mentri l-prezz idettat mis-suq ħieles tal-propjeta' sploda b'mod stratosferiku. Din id-disparita hija imnissla mill-fatt, li filwaqt li s-suq ħieles huwa jitmexxa minn ekonomija trasparenti mhux kontrollata, mhux hekk il-pagi u salarji ta' dawk li jaqilgħuha u jiekluha, li llum qiegħdin ikunu mitluba sommom enormi biex jakkwistaw dar fejn joqgħodu jew anke biex jikru, issa li ġie liberalizżat is-suq tal-kera mill-1995. Jista' jkun ukoll, li jiġi argumentat, li dawn ma humiex argumenti ta' natura legali iżda pjuttost ekonomiċi. Imma anke l-kunċett ta' suq ħieles li tant dejjem jissemma bħal pappagalli, huwa intrinsikament kunċett ekonomiku tal-ekonomija liberali li tiffavorixxi l-kapital, iżda mhux li min huwa l-aktar vulnerabbli.

Di piu', hija disgrazzja, li l-QEDB ma tieħu xejn in konsiderazzjoni l-pajjiż li jkollha quddiemha, daqs li kieku Malta għandha l-istess ċirkostanzi soċjali, ekonomiċi u ta' risorsi ta' art bħal Germanja. Fil-fehma ta' din il-Qorti, is-sentenzi ta' "one size fits all" ta' din il-Qorti, ma humiex ġusti u qiegħdin joħolqu problemi ta' natura soċjali, li f'pajjiżna konna ilna ma naraw, bħal nies li jorqdu barra jew fil-vetturi tagħhom u li ta' spiss qed naqraw dwarhom fil-media lokali. Ta' dan jaħti wkoll il-leġislatur li dam jaħsibha biex jilleġisla biex jintlaħaq bilanċ ġust biex min hu l-aktar vulnerabbli, li ma jaħti xejn għas-sitwazzjoni, jingħata protezzjoni ukoll, dejjem pero' bil-limitazzjonijiet ta' riżorsi li għandu pajjiż żgħir bħal Malta.

B'dana kollu, Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra

tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta'riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'inqas 20%.

Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jheddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti millQorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.

Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.

Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' tletin elf ewro (€30,000).

Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad supra, l-preżenza tal-inkwilin f'kawżi bħal dawn hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara fost oħrajn Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et, 27 ta' Ġunju 2019)".

18. Din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **Wilhelmina Antida Sottile Attard v. Jane Mifsud et** deċiża nhar it-30 ta' Marzu 2022 qalet hekk:

"16. L-ewwel Qorti rraġunat li l-attriċi m'għandhiex jedd tippretendi kumpens għall-perjodu meta s-sid kienet ommha, u dan peress li ma tistax tikkapitalizza mill-passivita` tal-awtriċi tagħha. Hu minnu li fl-atti m'hemmx provi li Helma Attard kienet matul is-snin għamlet xi ħaġa biex tirrimedja għall-isproporzjon fil-kera. Madankollu din il-Qorti hi tal-fehma li għalkemm Helma Attard ma lmentatx u m'għamlitx kawża kostituzzjonali, ma jfissirx li l-attriċi bħala werrieta tagħha ma tistax tippretendi ħlas ta' kumpens għall-perjodu li matulu ommha kienet sid tal-fond. Wara kollox l-attriċi akkwistat id-drittijiet patrimonjali ta' ommha u dan fir-rigward tal-jedd għall-kumpens fih innifsu hu dritt patrimonjali. L-Avukat tal-Istat m'għamel l-ebda argument li jikkonvinċi lil din il-Qorti li d-dritt għall-kumpens li kellha omm l-attriċi, spiċċa mal-mewt. Hu stabbilit ukoll li l-preskrizzjoni estintiva ma tapplikax f'każijiet ta' din ix-xorta.

> *17. Inoltre, il-fatt li ommha ma fetħitx kawża ma jfissirx li kienet kuntenta bil-kera li kienet qiegħda tirċievi. Li s-sid jiġi 'penalizzat' għaliex kien qiegħed jaċċetta l-kera lanqas mhu ġust. Wara kollox l-inkwilin qiegħed jagħmel użu mill-fond tas-sid u jagħmel qligħ, u min-naħa l-oħra s-sid għandu jedd li jirċievi l-kera. Dan hu differenti mill-każ fejn l-inkwilin ikun kiser kundizzjonijiet tal-kirja u s-sid xorta baqa' jirċievi l-kera. Materja li tikkonċerna r-relazzjoni nterna bejn il-partijiet. Il-fatt li baqgħet tirċievi l-kera ma jissarrafx f'rinunzja, meta tqis ukoll li l-liġi ordinarja ma toffrix rimedju adegwat li jiżgura li s-sid jingħata kera xierqa li tirrifletti r-realtajiet tal-perjodi differenti ..."*

19. L-istess konsiderazzjoni tapplika f'dan il-każ u l-appellanti għandhom ikunu kkumpensati għal dak il-perjodu fejn missierhom kien is-sid ta' terz indiviż tal-fond u peress li l-patrimonju tiegħu għadda fuq uliedu wara li nnomina lilhom bħala eredi universali. Fir-rigward ta' dak il-perjodu li n-nanniet paterni tagħhom allegatament kienu s-sidien tal-fond, jitqies li l-appellanti ma akkwistawx drittijiet qabel l-1987 kif tgħid il-ligi u l-ġurisprudenza u l-kumpens ma għandux ikun oltre mill-perjodu li fih missierhom kien is-sid tal-fond, f'dan il-każ fis-sehem ta' terz indiviż.

20. Ta' min isemmi li ma hemmx prova fl-atti fir-rigward tad-data li fiha missierhom ottjena l-proprjetà ta' terz tal-fond. Aktar minn hekk anqas teżisti prova fil-proċess tad-data jew imqar sena minn meta bdiet il-kirja. Tassew il-konvenuta Rosaria Cassar ma ressqietx risposta, iżda anqas biss tħarrket bħala xhud biex tressaq prova ta' dan. L-unika data li tissemma hija l-1966 u ċjoè d-data li minnha l-perit tekniku ġie mitlub jirrelata, madankollu din is-sena ma ġietx sostnuta b'xi prova li tissostanzja l-għażla tad-data.

21. L-aktar prova ċerta li hemm huwa li fl-2003 l-appellanti wirtu terz tal-fond u fl-2006 l-appellanti saru s-sidien tal-fond fl-intier tiegħu. Bejn l-2003 u l-2006 kienet omm l-appellanti li gawdiet mill-użufrutt tal-fond. Madankollu, l-atti juru li donnu hemm qbil bejn ir-rikorrenti u l-Avukat tal-Istat li fl-1987 terz tal-fond inkwistjoni diġà kien jappartjeni lill-missier l-appellanti. Konsegwentement, din il-Qorti ser tkun qed timxi ma' din id-data u tqis li tenut kont Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kumpens għandu jiġi kkalkulat mit-30 ta' April tal-1987 il-quddiem.

22. Mit-30 ta' April 1987 sal-11 ta' Mejju 2006 missier l-appellanti u kwindi l-eredi tiegħu kif ukoll l-omm kellhom jedd minn terz, u konsegwentement kien imisshom terz tal-kera li potenzjalment kienet tiġi ġġenerata skont ir-rapport peritali tal-Perit Mario Cassar:

Sena	Kera Anwali €	Kera għall-Perjodu €	Terz tal-Kera €
30 ta' April 1987 – 31 ta' Diċembru 1990	792	2,909.79	969.93
1991 – 1995	1,085	5,425.00	1,808.33
1996 – 2000	1,486	7,430.00	2,476.67
2001 – 2005	2,036	10,180.00	3,393.33
2006 – sal 11 ta' Mejju 2006	2,790	1,001.34	333.78

23. Għall-kumplament tas-snin, l-appellanti kienu s-sidien tal-fond fl-intier tiegħu u konsegwentement kellhom il-potenzjal li jiġbru s-segwenti kera:

Sena	**Kera Anwali €**	**Kera għall-Perjodu €**
12 ta' Mejju 2006 sal-31 ta' Diċembru 2010	2,790	12,948.66
2011 – 2015	3,822	19,110.00
2016 – 2020	5,237	26,185.00
L-1 ta' Jannar 2021 sal-31 ta' Mejju 2021	7,175	2,968.29

24. Jekk din il-Qorti tgħodd il-kera għall-perjodi relevanti skont l-ishma applikabbli, l-appellanti u l-awturi tagħhom, ċjoè l-ġenituri tagħhom, setgħu jirċievu ċirka sebgħin elf, mija u tlieta u disgħin ewro, u disgħa u disgħin ċenteżmu (€70,193.99).

25. Mill-provi mressqa jidher li bejn l-1987 u l-2009 il-kera kienet ta' tnax–il Lira (LM12) fis-sena. Mill-2010 l-kera telgħet għal €209.60 fis-sena. Konsegwentement din il-Qorti tikkalkula li ġew iġġenerati madwar elfejn erbgħa mija u tnejn u ħamsin ewro, u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€2,452.57) f'kirja u dan skont is-segwenti:

Perjodu	**Kera Dovuta fis-Sena**	**Kera Totali Miġbura €**	**Sehem Dovut €**
30 ta' April 1987 sal-11 ta' Mejju 2006	12-il Lira Maltin fis-sena ċjoè EUR27.96	Ċirka 504.20	Terz u ċjoè 168.07
12 ta' Mejju 2006 sal-aħħar ta' Diċembru 2009	12-il Lira Maltin fis-sena ċjoè EUR27.96	Ċirka 101.79	101.79
2010 sal-31 ta' Mejju 2021	EUR209.60	Ċirka 2,182.71	2,182.71

26. Skont l-insenjament f'**Cauchi v. Malta** l-kumpens pekunarju dovut huwa ta' sitta u tletin elf, tmien mija u sitta u ħamsin ewro, u erba' ċenteżmi (€36,856.04), u dan abbażi tas-segwenti:

- €70,193.99 – 30% għall-interess ġenerali = €49,135.79

- €49,135.79 – 20 % għal possibbli perjodu mhux mikri = €39,308.63

- €39,308.63 – €2,452.57 kera perċepita kif fuq maħdum = €36,856.04

Il-Qorti ma tqisx li ż-żieda ta' 5 fil-mija ġustifikabbi għax kif ingħad bosta drabi minn din il-Qorti, billi l-kumpens li jingħata mhux taxxabbli kif kien ikun kieku kien ħlas ta' kera.

27. Jonqos issa l-kumpens non-pekunarju.

28. L-Ewwel Qorti ma għamlet ebda konsiderazzjoni fuq telf non-pekunarju u fiċ-ċirkostanzi tal-kawża odjerna, din il-Qorti sejra tillikwida ħamest elef ewro (€5,000) *arbitrio boni viri* f'kumpens non-pekunarju.

Decide

29. Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa l-appell b'mod limitat, tirriforma s-sentenza tal-Ewwel Qorti b'dan li tillikwida kumpens pekunarju ta' sitta u tletin elf, tmien mija u sitta u ħamsin ewro, u erba' ċenteżmi (€36,856.04) u ħamest elef ewro (€5,000) f'kumpens non pekunarju. Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma totali ta' wieħed u erbgħin elf, tmien mija u sitta u ħamsin ewro, u erba' ċenteżmi (€41,856.04). Bl-imgħax legali mid-data tal-Ewwel Sentenza sad-data tal-pagament effettiv. L-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallsu kollha mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm