QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 3 ta' Ġunju, 2024.

Numru 10

Rikors numru 534/21/1 LM

G.R.A.P. Limited (C-11038)

v.

Avukat tal-Istat u Joseph Brincat

Il-Qorti:

1. Is-soċjetà rikorrenti appellat minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Ottubru 2022 li titratta dwar allegata kirja protetta taħt L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69). Fil-parti dispożittiva tas-sentenza l-Ewwel Qorti qalet li qiegħda tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet tar-rikorrenti dwar l-allegat ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet

tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [“il-Konvenzjoni”] marbut mal-protezzjoni li Kap. 69 jagħti lill-intimat Brincat biex, b’kera baxxa, ikompli jikri u jgħix fil-fond 31, Triq is-Sajjieda, Marsa.

Preliminari

2. Il-fatti kif imfissra fir-rikors promutur, ippreżentat fid-19 ta’ Awwissu 2021, huma s-segwenti:

> “*1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond* ***31, Triq is-Sajjieda, Marsa,*** *li hija akkwistat b’żewġ kuntratti tat-18 ta’ Settembru, 2002 u l-1 ta’ Awwissu, 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, li kopja tagħhom qed jiġu hawn annessi u mmarkati bħala* ***“Dokument A”*** *u* ***“Dokument B”****;*
>
> *2. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-* ***“Dokument B”*** *hawn anness.*
>
> *3. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Joseph Brincat għal diversi snin u qablu lil missieru u ommu Francis u Marianna Brincat, bil-kera miżera ta’* ***LM25.00ċ*** *fis-sena, wara li kien ġie hekk lokat mill-antekawża tar-rikorrenti, u llum bil-kera ta’* ***€216.00ċ*** *fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b’awmenti tenwi kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja.*
>
> *4. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnha ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta’ fondi li ma kinux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizju ta’ dak li l-fond seta’ jġib fl-4 ta’ Awwissu, 1914.*
>
> *5. Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera għandha tiżdied biss darba kull tliet snin b’mod proporzjonali għall-mod li bih ikun jiżdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta’ Jannar, 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.”*

3. L-attriċi fetħet il-kawża fid-19 ta' Awwissu 2021 u talbet lill-Qorti sabiex:

> *"**(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Joseph Brincat (K.I. 262362M) għall-fond 31, Triq is-Sajjieda, Marsa, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (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 għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi;*
>
> ***(II) Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-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 proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inwilina permess illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.*
>
> ***(III) Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ukoll ai termini tal-Liġi.*
>
> ***(IV) Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas 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.**"*

4. Permezz ta' risposta preżentata fit-13 ta' Ottubru 2021[1], filwaqt illi l-Avukat tal-Istat għaraf il-prova tat-titolu li s-soċjetà rikorrenti pproduċiet mar-rikors promotur (paragrafu 5 tar-risposta), in linea preliminari wieġeb illi r-rikorrenti trid iġġib ukoll prova sodisfaċenti dwar il-ftehim tal-kirja u meta bdiet (paragrafu 4 tar-risposta). Fil-mertu ċaħad imbgħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti fil-fatt u fid-dritt.

---
[1] Fol. 25

5. B'risposta ppreżentata fis-7 ta' Jannar 2022, l-intimat inkwilin Brincat wieġeb hekk:

> *"1. Illi preliminarjament jingħad li l-mod kif ġie redatt ir-rikors promutur imur kontra dak rikjest mill-artikolu 3 tal-L.S. 12.09 tal-Liġijiet ta' Malta.*
>
> *2. Illi preliminarjament ukoll, is-soċjetà rikorrenti ma tistax tilmenta minn ksur tad-drittijiet fundamentali tal-proprjetà tagħha meta hija stess akkwistat il-proprjetà in deżamina ben konxja tal-Liġijiet li issa qiegħda tattakka. Fil-verità, il-valur tal-akkwist kien proprju jirrifletti l-fatt tal-kirja u għalhekk ċertament ma tistax issa, ġialadarba approfittat minn dan il-fatt, tilmenta minn xi ksur fir-rigward tagħha, meta hija stess utilizzat il-liġi viġenti a favur tagħha.*
>
> *3. Illi preliminarjament ukoll, is-soċjetà rikorrenti għandha tispeċifika liema mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma hekk leżivi kif indikat. Ċertament, is-soċjetà rikorrenti ma tistax tgħid li hemm ksur ta' dan il-Kapitolu hekk kif ġie riċentement emendat permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021.*
>
> *4. Illi preliminarjament ukoll, is-soċjetà rikorrenti għandha tispeċifika liema dritt tagħha qiegħed jiġi vjolat. Dan qiegħed jingħad għaliex għalkemm fil-premessa enumerata 13 tar-rikors promutur hemm indikati l-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni flimkien mal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, it-talba enumerata 1 tindika biss l-artikolu Konvenzjonali. L-esponent qiegħed għalhekk jirriżerva l-pożizzjoni tiegħu rigwardanti ħtieġa t'eċċezzjonijiet ulterjuri wara li ssir din il-kjarifika.*
>
> *5. Illi d-differenza bejn il-valur li bih ġiet akkwistata l-proprjetà (minħabba l-kirja issa attakkata) waslet għall-proporzjonalità rikjesta, speċjalment fiż-żminijiet direttament ta' wara l-akkwist totali tal-fond. Għalhekk ċertament, dan il-fatt għandu jkun ta' rilevanza jekk din l-Onorabbli Qorti ssib ksur u tillikwida danni.*
>
> *6. Illi ċertament is-soċjetà rikorrenti ma tistax tilmenta minn ksur għaż-żmien qabel ma saret proprjetarja tal-fond. Ukoll, trid issir distinzjoni bejn meta kienet biss ko-proprjetarja u meta fil-fatt saret sid uniku.*
>
> *7. Illi f'każ li din l-Onorabbli Qorti ssib li kien hemm ksur, id-danni għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.*
>
> *8. Illi għalhekk ukoll l-esponent m'għandu jbati l-ebda spejjeż ta' dawn il-proċeduri."*

6. B'sentenza mogħtija fl-14 ta' Ottubru 2022 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet illi l-pretensjonijiet tas-soċjetà rikorrenti ma ġewx sostnuti bil-provi. B'mod partikolari, saħqet dwar il-fatt illi s-soċjetà rikorrenti:

(i) ressqet lill-intimat Brincat sabiex jikkonferma li huwa verament qiegħed jirrisjedi fil-fond *de quo* b'titolu ta' kera u sabiex jikkonferma kemm ilu hekk jokkupa l-fond: u

(ii) lanqas ma ressqet prova ta' rċevuti tal-kera jew ċedoli ta' depożitu.

7. Ikkonkludiet minn dan li għalhekk ma setgħetx tikkonstata jekk il-kirja bdietx qabel Ġunju tal-1995 jew jekk, possibbilment, kienx hemm xi ċens temporanju li ġie kkonvertit f'kera u għalhekk iddeċidiet billi:

> *"... **tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet tas-soċjetà rikorrenti, u dan in vista tan-nuqqas ta' provi in sostenn tal-pretensjonijiet tas-soċjetà rikorrenti.***
>
> ***L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom ikunu a karigu tas-soċjetà rikorrenti.**"*

8. Ir-rikorrenti appellat b'rikors ippreżentat fit-18 ta' Ottubru 2022 u talbet lil din il-Qorti <u>tirrevoka</u> s-sentenza appellata u minflok:

> *"tgħaddi biex tilqa' t-talbiet attriċi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati appellati u tillikwida d-danni pekunarji fl-ammont ta' mhux inqas minn **€34,559.92**, jew somma oħra verjuri, oltre dannu non-pekunarju ammontanti għal mill-inqas €10,000, globalment ammontanti għal **€44,559.92**"*

9. Permezz ta' risposta ppreżentata fit-2 ta' Novembru 2022 l-Avukat tal-Istat wieġeb li l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

L-Appell

10. Permezz tal-appell tagħha r-rikorrenti tilmenta illi mhux minnu li hija ma ressqitx prova in sostenn tat-talbiet tagħha. Tgħid li apparti l-provi minnha prodotti, li jinkludu l-kuntratti tal-akkwist tal-fond, l-affidavit ta' Reginald Fava, ċertifikat ta' non-dekontroll u estratt mir-reġistru elettorali, f'paragrafu 5 tar-risposta tiegħu l-intimat inkwilin Brincat ikkonferma li huwa jħallas kera lir-rikorrenti. Tgħid li hija ma ppreżentat ebda skrittura ta' kera, jew addirittura kuntratt ta' emfitewsi temporanju, kif pretiż mill-Ewwel Qorti, għaliex dawn ma jeżistux. Kwantu għall-irċevuti tal-kera, ir-rikorrenti tgħid li dawn jinsabu fil-pussess tal-inkwilin u li jekk l-Avukat tal-Istat ried dik il-prova missu ħarrku hu. Issostni li l-fatt stess li l-inkwilin għadu jirrisjedi fil-fond huwa prova li l-kirja '*kienet eżistenti għal deċenni qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għax kienet ir-residenza tal-mejta ġenituri tiegħu'* Francis u Marianna Brincat. Tgħid għalhekk li l-Ewwel Qorti kellha tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tgħaddi biex tillikwida kumpens favuriha fis-somma ta' mhux inqas minn €44,559.92.

Konsiderazzjonijiet

In-Natura tal-Kera

11. M'huwiex kontestat illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond mertu tal-kawża, u ċjoè, *first floor maisonette* inkluż il-bejt bin-numru 31, Triq is-Sajjieda, Marsa[2], liema fond akkwistat in kwantu għal porzjon ta' $^{4}/_{5}$ indiviż b'kuntratt ta' bejgħ tat-18 ta' Settembru 2002 u porzjon ta' $^{1}/_{5}$ b'kuntratt ta' diviżjoni li sar fl-1 ta' Awwissu 2005.

12. B'hekk, f'dan il-każ m'hemmx kwistjonijiet dwar danni patrimonjali. Il-pretensjoni tas-soċjetà rikorrenti għall-ħlas ta' danni marbuta mal-ksur minnha allegat hija ċirkoskritta għall-porzjon ta' $^{4}/_{5}$ bejn it-18 ta' Settembru 2002 u l-31 ta' Lulju 2005 u fuq l-intier mill-1 ta' Awwissu 2005 sad-data li fiha fetħet il-kawża.

13. Fil-fatt fl-udjenza tal-14 ta' Jannar 2022[3] is-soċjetà rikorrenti talbet in-nomina ta' perit tekniku sabiex jagħmel stima tal-fond mit-18 ta' Settembru 2002 u kull ħames snin sussegwenti sal-preżentata tar-rikors tagħha. Imbagħad, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha[4] illikwidat il-kumpens għall-perjodu bejn l-2002 sal-2021 fis-somma ta' €44,559.92, in

[2] Fol. 8 *et seq*.
[3] Verbal a fol. 40
[4] Fol. 74 *et seq*

kwantu għal €34,559.92 kumpens pekunjarju u €10,000 f' kumpens non-pekunjarju.

14. Għalhekk, kuntrarjament għal dak allegat mill-intimat Avukat tal-Istat u deċiż mill-Ewwel Qorti, id-data preċiża meta bdiet il-kirja ma kinitx neċessarja biex jiġu deċiżi t-talbiet tagħha. Dak li kellu jiġi determinat huwa iżda:

i. Jekk fit-18 ta' Settembru 2002, il-fond kienx effettivament okkupat mill-inkwilin Brincat b'kirja protetta taħt il-Kap. 69;

ii. Jekk sal-2021, l-inkwilin Brincat kienx jirrisjedi f'dak il-fond b'kirja protetta minn dik il-liġi; u

iii. Jekk il-kera mħallsa mill-inkwilin Brincat matul dak il-perjodu kinitx effettivament sproporzjonata meta mqabbla mal-kera li l-istess fond seta' ġab fis-suq ħieles.

15. Mill-fatti jirriżulta illi:

15.1. l-imsemmi fond mhux dekontrollat[5];

---

[5] Fol. 22

15.2. fih jirrisjedi l-intimat Joseph Brincat[6];

15.3. l-istess fond ilu mikri lill-intimat Brincat diversi snin u qablu lil missieru u ommu Francis u Marianna Brincat, b'era ta' Lm25 fis-sena, illum (€216), liema lokazzjoni saret mill-awturi tar-rikorrenti u, bil-liġijiet tal-kera, ir-rikorrenti għadha marbuta biha[7];

15.4. Il-fond inbena qabel l-1967 u llum jinsab fi stat ħażin ta' manutenzjoni[8]. Skont il-perit tekniku Ivan Giordano, fid-19 ta' Awwissu 2021 l-istess fond kellu valur ta' <u>€185,000</u> u valur lokatizju ta' €5,920 fis-sena. Ta wkoll dak li fil-fehma tiegħu kien il-valur lokatizju fl-2002 (€2,067), fl-2007 (€3,722.44), fl-2012 (€3,363.43), u fl-2017 (€4,890.12)[9].

16. Fir-risposta tiegħu l-intimat inkwilin Brincat ma ċaħadx li huwa qiegħed jokkupa l-fond in kwistjoni b'kirja baxxa protetta bil-liġi u lanqas ma ċaħad li huwa wiret l-istess mingħand il-ġenituri tiegħu. Anzi, iddefenda l-każ fil-mertu. Minkejja dan, l-Avukat tal-Istat la għamel kontroeżami lil Reginald Fava, la ressaq prova li tikkontradiċi dak li qal u lanqas ma ħarrek lill-inkwilin Brincat biex jixhed.

---

6 Fol. 23
7 Skont l-affidavit ta' Reginald Fava, direttur tas-soċjetà rikorrenti, a fol. 6 *et seq*
8 Fol. 49
9 Fol. 51

17. Għalhekk hemm prova mhux kontraddetta illi, għallinqas mit-18 ta' Settembru 2002 (meta s-soċjetà rikorrenti akkwistat sehem ta' $^{4}/_{5}$ mill-fond *de quo*) 'l quddiem, l-inkwilin Brincat kien qiegħed jokkupa l-istess b'kera ta' Lm25 (€58.23) fis-sena bil-protezzjoni tal-liġi.

18. Ir-rikorrenti ressqet prova illi l-fond mhuwiex dekontrollat[10]. Fit-tweġiba li ippreżenta l-inkwilin, ma kkontestax il-fatt li l-kirja hi protetta taħt il-Kap. 69. Anzi argumenta li r-rikorrenti ma tistax tilmenta li hemm ksur meta tikkunsidra l-emendi li saru bl-Att XXIV tas-sena 2021.

19. Minn dak li xehed Reginald Fava u li jirriżulta mill-atti hu ċar kristall li meta xehed li l-fond kien *"… ilu mikri lill-intimat Joseph Brincat* ***għal diversi snin*** *u qablu lil missieru u ommu Francis u Marianna Brincat, bil-kera miżera ta' Lm25.00 fis-sena"*, kien qiegħed jirreferi għall-kirja ta' qabel is-sena 1995. Dan apparti li kieku l-kirja ma kinitx protetta, x'aktarx li s-soċjetà rikorrenti kienet tittermina l-kirja jew titlob kera skont il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ. Lanqas m'hemm xi prova li l-kirja bdiet wara li skadiet enfitewsi temporanja.

20. Saħansitra fit-tweġiba għar-rikors promotur[11] l-Avukat tal-Istat stess irrefera għall-fatt illi fl-istess jum li nfetħet il-kawża r-rikorrenti ppreżentat ukoll rikors sabiex, prevja s-solitu test tal-mezzi, il-Bord li

[10] Fol. 22
[11] Fol. 27 para. 11

Jirregola l-Kera jawmenta l-kera in kwistjoni skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tal-2021[12]. Minn verifiki li għamlet din il-Qorti jirriżulta illi, b'sentenza tas-27 ta' Ottubru 2023, il-Bord laqa' dik it-talba u awmenta l-kera mill-inkwilin Brincat għal €1,800 fis-sena, jitħallsu f'żewġ skadenzi, rappreżentanti 2% mill-valur stmat mill-periti tekniċi, ossija €90,000. Għalhekk, f'kull każ, illum hemm ġudikat dwar l-applikabilità tal-Kap. 69 għall-kirja in eżami.

21. Għalhekk tilqa' l-ewwel parti tal-aggravju tas-soċjetà rikorrenti.

22. Peress li llum kulħadd jaf x'inhi l-pożizzjoni ta' din il-Qorti fir-rigward tal-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju, sabiex jiġu evitati iktar spejjeż u dewmien il-Qorti sejra tiddeċiedi dwar it-talbiet fil-mertu[13].

L-Eċċezzjonijiet Preliminari tal-Inkwilin Brincat

23. Permezz tal-ewwel, it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet preliminari tiegħu l-intimat inkwilin Brincat sostna illi l-mod kif ġie redatt ir-rikors promutur ma jirrispettax il-liġi (Art. 3 L.S. 12.09), ma jindikax dawk l-artikoli tal-Kap. 69 marbuta mal-ksur lamentat, u mhux ċar dwar liema drittijiet ir-rikorrenti qed tallega vjolazzjoni.

---

[12] Rikors Nru. 506/2021 NB fl-ismijiet G.R.A.P. Limited v. Joseph Brincat
[13] Ara ukoll f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet Leonard Galea et v. Avukat tal-Istat et, deċiża minn din il-Qorti fil-31 ta' Mejju, 2023

24. Dawn l-eċċezzjonijiet qegħdin ilkoll jiġu respinti billi r-rikors hu ċar kemm dwar il-fatti u r-raġuni tat-talbiet. Bħal din il-kawża saru mijiet, u hu ċar li r-rikorrenti tilmenta minħabba *inter alia* l-kera miżera li tirċievi minħabba r-restrizzjonijiet tal-liġi.

25. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu l-inkwilin Brincat eċċepixxa wkoll illi:

> *"is-soċjetà rikorrenti ma tistax tilmenta minn ksur tad-drittijiet fundamentali tal-proprjetà tagħha meta hija stess akkwistat il-proprjetà in deżamina ben konxja tal-Liġijiet li issa qiegħda tattakka. Fil-verità, il-valur tal-akkwist kien proprju jirrifletti l-fatt tal-kirja u għalhekk ċertament ma tistax issa, ġialadarba approfittat minn dan il-fatt, tilmenta minn xi ksur fir-rigward tagħha, meta hija stess utilizzat il-liġi viġenti a favur tagħha."*

26. Fit-18 ta' Settembru 2002 is-soċjetà rikorrenti akkwistat $^{4}/_{5}$ indiviż tal-fond *de quo* versu l-prezz ta' Lm1,000 (€2,329.37). B'kuntratt ta' diviżjoni li sar fl-1 ta' Awwissu 2005 is-soċjetà rikorrenti akkwistat imbgħad il-porzjon rimanenti ta' $^{1}/_{5}$ liema sehem ġie vvalutat Lm400 (€931.74). Is-soċjetà rikorrenti għalhekk akkwistat il-fond in kwistjoni għall-prezz / valur globali ta' <u>€3,261.11</u>. Prezz verament baxx meta wieħed jikkunsidra li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ kien €2,067 fis-sena.

27. Għalkemm fil-kuntratti fuq imsemmija ma jissemmiex li l-fond hu soġġett għall-kirja protetta, hu evidenti li dik kienet konsiderazzjoni prinċipali għall-prezz daqstant baxx.

28. Madanakollu, il-Qorti ma tqisx illi minħabba dan il-fatt, il-pretensjonijiet tas-soċjetà rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *a priori.*

Il-Mertu – L-Allegat Ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

29. Meħud in konsiderazzjoni l-għan soċjali wara l-liġi, illum hu stabbilit li l-fatt li l-kirja tibqa' tiġġedded u mhuwiex magħruf meta l-kirja ser tispiċċa, waħedhom mhuwiex biżżejjed biex jinstab ksur tal-jedd fundamentali. Però hemm ksur tal-jedd fundamentali protett taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni meta l-kera tkun sproporzjonta paragunata mal-kera fis-suq ħieles.

30. F'dan il-każ il-kera mħallsa mill-inkwilin qabel l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 kienet ta' Lm25 (€58.23) fis-sena u meta r-rikorrenti fetħet il-kawża kienet €216 skont l-emendi li saru fil-Kodiċi Ċivili b'dak l-Att[14]. Għalhekk, il-Qorti tikkalkula li matul il-perjodu in kwistjoni (bejn it-18 ta' Settembru 2002 u l-31 ta' Lulju 2005 għall-porzjon ta' $^4/_5$ u mill-1 ta'

[14] Fol. 6

Awwissu 2005 sal-1 ta' Ġunju 2021 għall-porzjon sħiħ) ir-rikorrenti daħlet €2,320 kera.

31. Min-naħa l-oħra, skont il-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq ħieles kien ta' €2,067 fl-2002, €3,722.44 fl-2007, €3,363.43 fl-2012, u €4,890.12 fl-2017, u €5,920 fl-2021[15]. B'hekk jiġi li għall-perjodu in kwistjoni il-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri kienet tammonta għal madwar tlieta u sittin elf ewro (€63,000)[16].

32. Irid jitqies madanakollu illi r-rikorrenti akkwistat $^{4}/_{5}$ tal-fond bil-kuntratt tat-18 ta' Settembru 2002 għall-prezz baxx immens. Dan iktar u iktar meta tqis li l-valur lokatizju fis-suq ħieles stmat mill-perit tekniku bejn l-2002 u l-2005 kien ta' €2,067 fis-sena. Jekk jitqies illi din il-figura hija 3.2% tal-valur tal-fond, ir-rata wżata mill-perit sabiex jikkalkula r-rendiment lokatizju,[17] matul is-snin 2002 sa 2005, il-fond kien stmat li għandu valur ta' madwar €64,593.75[18] fis-suq miftuħ.

---

[15] Fol. 51

[16] 2002 €2,067 /12 x 3.5 x 4/5 = €482.30; 2003 – 2004 €2,067 x 2 x 4/5 = €3,307.20; 2005 (Jan – Lulju) €2,067 /12 x 7 x 4/5 = €964.60; 2005 (Awis – Diċ) €2,067 /12 x 5 = €861.25; 2007 – 2011 €3,722.44 x 5 = €18,612.20; 2012 – 2016 €3,363.43 x 5 = €16,817.15; 2017 – 2020 €4,890.12 x 4 = €19,560.48; 2021 €5,920.00 / 12 x 5 = €2,466.67 = **€63,071.85**

[17] Fol. 50

[18] €2,067 x 100 / 3.2

33. Għalhekk b'dak il-prezz hekk baxx is-soċjetà rikorrenti għamlet gwadann konsiderevoli. Għalkemm jibqa' l-fatt li l-kera li kienet qiegħda tirċievi hi baxxa ħafna, jibqa' l-fatt li akkwistat $^{4}/_{5}$ tal-fond kważi b'xejn.

34. Għalkemm l-imsemmi qligħ kapitali (€61,000) huwa ekwiparabbli mat-telf potenzjali tal-kera fis-suq ħieles skont l-istimi li għamel il-perit tekniku (€63,000), fl-aħħar mill-aħħar dan il-fattur ma jagħmilx tajjeb għal kollox għall-fatt illi, qabel ma fetħet dawn il-proċeduri, is-soċjetà rikorrenti kienet ilha tipperċepixxi kera baxxa għal <u>kważi dsatax (19)-il sena</u>. Il-fatt jibqa' li l-fond baqa' milqut minn kirja protetta u għalhekk sid il-kera kienet legalment obbligata li tkompli ġġedded il-kirja minn sena għall-oħra.

35. Għaldaqstant, il-Qorti tikkonkludi li r-rikorrenti xorta ġarrbet ksur tad-dritt fundamentali protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. B'dan li l-qligħ kapitali sostanzjali li għamlet meta akkwistat $^{4}/_{5}$ tal-fond ser jiġi kkunsidrat fil-likwidazzjoni tal-kumpens li għandu jitħallas lilha.

<u>Il-Likwidazzjoni tal-Kumpens.</u>

36. Diġà ngħad illi skont il-valuri mogħtija mill-perit tekniku, bejn it-<u>18 ta' Settembru 2002</u> u l-<u>31 ta' Lulju 2005</u> għall-porzjon ta' $^{4}/_{5}$ u mill-<u>1 ta' Awwissu 2005</u> sal-<u>1 ta' Ġunju 2021</u> għall-fond sħiħ, il-kera fis-suq ħieles

tal-fond oġġett tal-kawża tammonta għal madwar tlieta u sittin elf ewro (€63,000). Din il-Qorti serja tnaqqas din il-figura bin-nofs għaliex:

36.1. is-soċjetà rikorrenti diġà bbenefikat minn riduzzjoni fil-prezz ta' madwar €61,000 u x'aktarx li l-fatt li l-fond kien soġġett għall-kirja protetta kienet ċirkostanza determinanti;

36.2. il-valutazzjoni tal-perit tekniku hija bbażata, *inter alia*, fuq il-konsiderazzjoni li fl-2021 il-fond *de quo* kellu valur ta' €185,000, liema stima hi d-doppju tal-valur tal-fond kif stmat mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-2022 (€90,000).

37. Għalhekk, il-Qorti sejra tibbaża l-kalkoli tagħha fuq kera ta' wieħed u tletin elf u ħames mitt ewro (€31,500).

38. Il-kriterji ta' Cauchi[19] jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi u tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) minħabba l-inċertezza li, fis-suq ħieles, il-fond kien se jinkera għall-perjodu kollu hawn in kwistjoni[20]. Dan iħalli figura ta' sbatax-il elf, sitt mija u erbgħin ewro (€17,640).

---

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

[20] *"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%"*

39. Minn dan il-bilanċ trid titnaqqas imbgħad il-kera li tħallset / kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi[21], li f'dan il-każ tammonta għal figura ta' madwar elfejn u tlett mija u għoxrin ewro (€2,320).

40. Il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida d-danni pekunarji dovuti lis-soċjetà rikorrenti fis-somma ta' <u>ħmistax-il elf, tlett mija u għoxrin ewro (€15,320)</u>.

41. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ tqis illi s-somma ulterjuri ta' <u>elfejn ewro (€2,000)</u> bħala kumpens non-pekunjarju hu suffiċjenti.

<u>Deċiżjoni.</u>

Għaldaqstant il-Qorti tilqa' l-appell interpost mis-soċjetà rikorrenti u filwaqt li tħassar s-sentenza appellata, tiddeċiedi billi tiċħad l-eċċezzjonijiet u:

i. tilqa' l-ewwel talba tas-soċjetà rikorrenti limitatament sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq;

ii. tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens;

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

iii. tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-kumpens dovut lis-soċjetà rikorrenti fis-somma komplessiva ta' sbatax-il elf, tlett mija u għoxrin ewro (€17,320) pagabbli mill-Avukat tal-Istat, bl-imgħax skont il-liġi mid-data ta' din is-sentenza.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da