QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 17 ta' Ġunju, 2024.

Numru 8

Rikors numru 211/21/1 FDP

Savhil Developers Limited (C-11830)

v.

Mimi Gladys Cauchi u l-Avukat tal-Istat

1. B'din is-sentenza qiegħed jiġi deċiż l-appell tal-Avukat tal-Istat minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Settembru 2023, li sabet li r-rilokazzjoni indefinita tal-appartament bin-numru Tnejn (2) fil-blokka bl-isem 'Blackpool Flats u bin-numru 175, Triq il-Kostituzzjoni, Mosta favur l-intimata Cauchi, kif protetta bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"], kemm qabel u kif ukoll wara l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u bil-liġijiet viġenti, tikser il-jedd fundamentali tas-soċjetà rikorrenti mħares bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Proto-

koll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [“il-Konvenzjoni”] u ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallasha kumpens ta’ ħamsa u ħamsin elf, sitt mija u tnejn u erbgħin ewro (€55,642) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji.

2. L-appell tal-Avukat tal-Istat huwa dwar il-perjodu ta’ vjolazzjoni dwar il-kumpens li l-Ewwel Qorti llikwidat, u ċjoè l-perjodu li għalih l-Avukat tal-Istat għandu jħallas kumpens.

<u>Preliminari</u>

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

> *“19. Jirriżulta li s-soċjetà' rikorrenti Savhil Developers Limtied, permezz ta’ kuntratt datat 15 ta’ Otttubru 1990 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, rappreżentata minn Saviour Chetcuti, akkwistat mingħand Simon Chetcuti l-emfitewżi perpetwa ta’ varji propjetajiet, fosthom il-flat meritu tal-kawża odjerna, ossija Flt 2 ġewwa blokk ta’ appartamenti bl-isem ta’ Blackpool Flats, 175, Triq il-Kostituzzjoni, Mosta, fejn iċ-ċens li jħallas fuq tali blokka hija ta’ €931.75 fis-sena. (fol 11)*
>
> *20. Jirriżulta illi s-soċjetà' rikorrenti kienet ben a korrent illi uħud mill-propjetajiet, fosthom dik meritu tal-kawża odjerna, kienu okkupati minn inkwilini, tant illi tniżżel illi “jiġi dikjarat li xi wieħed mill-fondi trasferiti fihom l-inkwilini u għalhekk il-konċendent bl-ebda mod ma jiggarantixxi l-“vacant possession” tal-immobbli fuq deskritt. (fol 13)*
>
> *21. Jirriżulta, skond Saviour Chetcuti, illi Mimi Gladys Cauchi kienet ilha tgħix hemm sa minn meta kellha 34 sena, ossija minn ftit qabel ma s-soċjetà' rikorrenti akkwistat ċ-ċens perpetwu, mingħand iz-ziju ta’ Saviour Chetcuti, ossija Simon Chetcuti.*
>
> *22. Jirriżulta, dejjem skond illi Cauchi kienet tħallas kera ta’ Lm35 fix-xahar, u llum il-ġurnata qed tħallas €123 fix-xahar.”*

4. Fir-rikors promotur preżentat fit-30 ta' Marzu 2021 is-soċjetà rikorrenti talbet lill-Qorti sabiex:

"1. Tiddikjara u tiddeċiedi, illi fil-konfront tas-soċjetà rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mimi Gladys Cauchi għall-fond ossia l-appartament bin-numru Tnejn (2) fil-blokka bl-isem ta' 'Blackpool Flats', bin-numru mija u ħamsa u sebgħin (175) ġewwa Triq il-Kostituzzjoni, il-Mosta, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti kif sanċiti inter alia, fl-Ewwel (1) Artikolu ta' l-Ewwel (1) 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, is-soċjetà rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi;

2. Konsegwentement, tiddikjara u tiddeċiedi, illi l-intimata Mimi Gladys Cauchi ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta), sabiex tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond, ossia l-appartament bin-numru Tnejn (2) fil-blokka bl-isem ta' 'Blackpool Flats', bin-numru mija u ħamsa u sebgħin (175) ġewwa Triq il-Kostituzzjoni, il-Mosta;

3. Tiddikjara u tiddeċiedi, illi l-intimat Avukat tal-Istat, huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mis-soċjetà' rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009 talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-propjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-liġi;

4. Tillikwida l-istess kumpens, u danni kif sofferti mis-soċjetà' rikorrenti, wkoll ai termini tal-liġi.

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat, iħallas l-istess kumpens lis-soċjetà' rikorrenti, u danni likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż, kontra l-intimati, minn issa nġunti għas-subizzjoni."

5. Permezz ta' risposta preżentata fl-20 ta' Mejju 2021[1] l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi r-rikorrenti trid iġġib prova sodisfaċenti illi l-kirja hija regolata bil-Kap. 69. Fil-mertu, ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti fil-fatt u fid-dritt. Permezz ta' risposta ulterjuri ppreżentata fil-15 ta' Ġunju 2021[2] l-Avukat imbagħad wieġeb ukoll illi, kemm-il darba l-Qorti jidhrilha li l-intimata qed tokkupa l-fond in kwistjoni bis-saħħa tal-Kap. 69, m'għandhiex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

6. B'risposta ppreżentata fis-26 ta' Mejju 2021,[3] l-inkwilina *inter alia* wieġbet illi qatt ma tista' tkun responsabbli għal ksur ta' drittijiet fundamentali u kwalunkwe rimedji mogħtija m'għandhomx ikunu tali li jaffetwawha ħażin.

7. B'sentenza mogħtija fit-28 ta' Settembru 2023 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *"**Tiċħad** il-kumplament tal-eċċezzjonijiet ta' l-intimata Mimi Gladys Cauchi.*
>
> ***Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat, kif fuq aħjar deskritt.*
>
> ***Tilqa'** l-Ewwel Talba kif mitluba billi:*
>
> ***Tiddikjara** illi fil-konfront tas-soċjetà rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mimi Gladys*

[1] Fol. 18 *et seq*
[2] Fol. 31 *et seq*
[3] Fol. 21 et seq

Cauchi għall-fond ossia l-appartament bin-numru Tnejn (2) fil-blokka bl-isem ta' 'Blackpool Flats', bin-numru mija u ħamsa u sebgħin (175) ġewwa Triq il-Kostituzzjoni, il-Mosta, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà' rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel (1) Artikolu ta' l-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

***Tilqa'** t-tieni talba limitatament fejn, filwaqt illi tagħmel referenza għar-raġunijiet deskritti fil-para 36 sa 39, **<u>tiċħad</u>** it-talba għal dak li jirrigwarda l-effetti tal-liġijiet a benefiċċju ta' l-intimata Mimi Gladys Cauchi filwaqt illi <u>tordna</u> li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimata Mimi Gladys Cauchi ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Liġi.*

***Tilqa'** t-tielet, raba' u ħames talba tas-soċjetà' rikorrenti, u għalhekk:*

***Tiddikjara** illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mis-soċjetà' rikorrenti minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilu, u*

***Tillikwida** l-kumpens li għandha titħallas lis-soċjetà' rikorrenti fis-somma ta' **<u>ħamsa u ħamsin elf, sitt mija u tnejn u erbgħin Euro (€55,642)</u>** u għalhekk:*

***Tordna** lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **<u>ħamsa u ħamsin elf, sitt mija u tnejn u erbgħin Euro (€55,642)</u>** kif hekk likwidata.*

***Dwar spejjeż**, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tas-soċjetà' rikorrenti filwaqt illi l-intimata Mimi Gladys Cauchi għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha hi.*

***Imgħax** mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv."*

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

*"**<u>Leżjoni taħt Kap 158 u mhux Kap 69</u>***

42. Jirriżulta illi, fis-sottomissjonijiet tiegħu, u mhux fl-eċċezzjonijiet, l-Avukat tal-Istat insista illi l-każ odjern, kif redatt, ma kellux jirnexxi, peress illi l-ksur lanjat mis-soċjetà' rikorrenti, jekk jeżisti, kien ikkawżat bl-operat tal-Kap 158, preċiżament l-Artikolu 5, u mhux il-Kap 69, u dana peress illi l-fond kien wieħed dekontrollat, u għalhekk, fi tmiem il-kirja tal-fond, dak pprovdu fl-Artikolu 5 tal-Kap 158 kien jipprovdi l-protezzjoni lill-inkwilina.

43. Il-Qorti tibda billi tosserva illi, filwaqt illi huwa minnu li l-fond kien dekontrollat u li, għalhekk, huwa minnu li dak ipprovdu fl-Artikolu 5 tal-

Kap 158 kien li wassal lil Mimi Gladys Cauchi tibqa' tirrisjedi fil-fond, jirriżulta ċar ukoll illi l-istess Artikolu 5 jgħid kjarament illi "d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandhom japplikaw ukoll."

44. Ghalhekk, ghalkemm huwa minnu illi d-dritt jemani mill-Kap 158, l-istess Kap 158 jintegra fih id-drittijiet u effetti kkontemplati fil-Kap 69 u għalhekk, għandhom jitqiesu bħala drittijiet u effetti intrisiki wkoll għall-Kap 158, bir-riżultat li jekk hemm ksur f'dak ipprovdut fil-Kap 69, ifisser ukoll illi hemm ksur ukoll fil-Kap 158.

*45. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal difiża simili mqajjma mill-Avukat tal-Istat fil-kawża '***Carmel Mangion v. l-Avukat tal-Istat et***' deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2023, fejn ċaħdet tali linja difensjonali billi qalet hekk:*

18. Madankollu fl-aħħar mill-aħħar irrispettivament japplikax Kap. 69 jew Kap. 158, tista' tgħid li fis-sostanza l-ilment baqa' l-istess. Wara kollox iż-żewġ liġijiet kienu jimponu fuq sidien il-kera kirja protetta, bi ħlas ta' kera baxxa. B'hekk il-provi tal-partijiet kienu ser jibqgħu l-istess, inkluż dak li rrelata l-perit tekniku dwar il-valur tal-fond u l-istima tal-valur lokatizzju.

19. Għalkemm id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 158 mhumiex identiċi, il-ġurisprudenza abbundanti in materia spiss tiġi kkwotata u applikata fil-kuntest taż-żewġ liġijiet. F'sitt faċċati u nofs li jitrattaw dan l-aggravju, l-Avukat tal-Istat imkien ma jgħid li, kieku r-rikorrenti mpostaw il-lanjanza tagħhom taħt il-Kap. 158, kien se jassumi pożizzjoni differenti jew iqajjem xi linja difensjonali ġdida li qatt ma tqajmet fl-għadd kbir ta' sentenzi li taw il-qrati fir-rigward ta' dawn il-materji.

46. Ghalhekk, il-Qorti tqis illi tali linja difensjonali, imqajjma fis-sottomissjonijiet iżda mhux fl-eċċezzjonijiet, ma tistax titqies favorevolment.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).</u>

47. Din il-Qorti issa ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

48. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-*

kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.”

49. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

50. Ġie eċċepit ukoll, madanakollu, li bl-emendi li seħħu matul iż-żminijiet fosthom bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 f'Lulju 2021, skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni.

51. Is-soċjetà' rikorrenti, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostniet illi l-Att X tal-2009, inkluż ir-rata ta' inflazzjoni hemm dettata, ma stabilixxietx kera in linea mal-kera kurrenti, b'hekk l-Istat naqas li jiffissa bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin, għaliex is-sidien ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu għaliex il-kera hija ċirkoskritta bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens, ġie sottomess mis-soċjetà' rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tas-soċjetà' rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

...

57. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, peress illi kienet kera li, skond Saviour Chetcuti stess kienet ilha sa mill-bidu tas-snin disgħin. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi.

58. Ir-rikorrent jikkontendi illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, fejn jikkontendi illi llum il-ġurnata jipperċepixxi kera ta' €1,476 kull sena, ossija €123 fix-xahar.

59. Fil-każ in eżami, l-ilment tas-soċjetà' rikorrenti huwa bbażat fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrent.

...

61. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u l-possibiltajiet provduti fl-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u saħaq illi kwalsiasi kumpens kellu jingħata sad-data tad-dħul ta' tali emendi, ossija Lulju 2021 – il-Qorti taqbel ma' tali sottomissjoni.

62. Madanakollu, meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

63. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.

64. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimati f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

65. Il-Qorti tosserva illi s-soċjetà' rikorrenti, talbet lill-Qorti sabiex tipprovdilu rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi.

66. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

67. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

68. Jirriżulta li s-soċjetà' rikorrenti talbet għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

Data ta' Leżjoni

69. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi kkalkulat il-kumpens.

70. Jirriżulta illi l-fond sar tas-soċjetà' rikorrent ġie fil-pussess tagħha hekk kif akkwistat iċ-ċens perpetwu tiegħu fil-15 ta' Ottubru 1990.

71. Jirriżulta illi għalkemm is-soċjetà' rikorrenti kienet ben a korrent tal-fatt illi Cauchi kienet qed tirrisjedi fil-fond, minn dakinhar 'il quddiem hija kienet marbuta bl-effetti tal-Liġi illi kienu jipprekluduwha milli titlob kera xierqa.

72. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri mill-15 ta' Ottubru tas-sena 1990 'il quddiem.

73. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fit-20 ta' Marzu 2021, ossija qabel id-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

74. Jirriżulta wkoll illi l-Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet tiegħu, saħaq li bid-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, ma jistax jkun hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali 'l hinn mid-data ta' tali Att. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża 'Carmelo Spiteri v. l-Avukat tal-Istat et' deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022:

> *"Bl-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 is-sidien bħall-attur ingħataw id-dritt li jiftħu kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. L-attur ippreżenta l-kawża fil-11 ta' Mejju 2021 u ovvjament l-ilment tiegħu ma jinkludix u ma jistax jitqies li jinkludi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tirrileva li m'hemmx dubju li l-emendi li daħlu fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 taw l-opportunita` lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kap. 69, li jitlob awment ta' kera ferm iktar minn dak li kien intitolat għalih qabel l-emendi. Madanakollu, talba f'dan is-sens setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021."*

75. Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jagħmel referenza l-Avukat tal-Istat daħlu fis-seħħ b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021.

76. Ikkunsidrat illi mill-1 ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti kellhom id-dritt illi jissanaw il-vjolazzjoni illi ġiet stabbilita minn dina l-Qorti, l-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sal-1 ta' Ġunju 2021, peress illi wara dakinhar, ir-rikorrenti kellhom kull dritt illi jipproteġu d-drittijiet tagħhom u jitolbu għal kera ogħla.

77. Ma jirriżultax jekk mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrent nieda proċeduri kif għandu kull dritt illi jagħmel a tenur tal-Att XXIV tal-2021.

78. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sal-1 ta' Ġunju 2021, u dan għar-raġunijiet fuq stabbliti.

79. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn il-15 ta' Ottubru 1990 sa Ġunju 2021, ossija tletin sena, seba' xhur u ħmistax-il ġurnata, għal fini ta' prattiċità, ser tqis il-kumpens fuq perjodu ta' tletin sena u seba' xhur, fejn kumpens ser jiġi mitqies li jibda minn 1 ta' Novembru 1990 sa 30 ta' Mejju 2021.

<u>Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji</u>

80. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza ***Trapani Galea Feriol pro et noe et v. Kummissarju tal-Artijiet et*** *deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:*

> *"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."*

81. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza ***Rita Falzon v. Dun Saverin Cutajar et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:*

> *"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterjii ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi v. Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

82. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxelhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera pperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

Dwar id-danni non-pekunjarji, in vista tal-aspett morali tagħmel referenza għall-każ Henry Deguara Caruana Gatto v. L-Avukat tal-Istat et, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidata mill-Ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

Il-Qorti, madanakollu, tosserva illi, fil-każ odjern, l-ilment qiegħed isir minn persuna legali u mhux minn persuna fiżika, u għalhekk tqis illi l-kumpens li għandu jingħata għandu jkun ferm anqas minn dak mogħti lill-persuna fiżika. Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza B. Tagliaferro & Sons Limited v. Avukat tal-Istat deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022, fejn dwar tali kumpens kellha dan xi tgħid:

Il-ksur tad-drittijiet tal-attriċi dam iseħħ għal madwar tlieta u tletin sena, u, bir-rata ta' ħames mitt euro (€500) fis-sena kompatibbilment ma' sentenzi oħra ta' dawn il-qrati ċitati fit-tweġiba tal-attriċi, id-danni morali jiġu sittax-il elf u ħames mitt euro (€16,500) Meta tqis iżda illi l-attriċi hija persuna legali u mhux fiżika, u ma tbatix minn "ansjetà" bħalma jbatu persuni fiżiċi, u meta tqis ukoll illi l-attriċi setgħet fittxet ir-rimedju taħt il-Konvenzjoni Ewropea ferm qabel, il-Qorti hija tal-fehma illi kumpens ta' tmint elef euro (€8,000) jkun aktar xieraq fiċ-ċirkostanzi.

Fil-każ odjern, għalhekk, ikun ġust u ekwu illi l-kumpens jingħata għall-perjodu ta' tletin sena bir-rata ta' €200 għal kull sena u dan peress illi tali vjolazzjoni kienet konsistenti u baqgħet għaddejja sa' Ġunju 2021, meta ir-rikorrent ingħata rimedju biex jissana l-vjolazzjoni minnu sofferta.

Il-Qorti, għalhekk, tqis illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu ta' tletin sena (30), u dan għal fini ta' prattiċità fil-kalkoli, peress illi tinsab ċert li ftit xhur differenza f'kumpens morali ma għandhiex twassal sabiex d-deċiżjoni ta' dina l-Qorti tiġi mibdula.

Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija kif ukoll il-konsiderazzjonijiet dwar danni non-pekunarji, il-kalkolu tad-danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji għandu jkun is-segwenti:"

L-Appell

9. B'rikors tal-appell ippreżentat fis-6 ta' Ottubru 2023 l-Avukat tal-Istat qal li mhuwiex jikkontesta dik il-parti tas-sentenza appellata fejn instab ksur tal-jedd fundamentali tas-soċjetà appellata mħares bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, huwa jinsab aggravat:

9.1. b'dik il-parti tas-sentenza li tgħid li l-ksur seħħ bejn Ottubru 1990 sa Mejju 2021; u

9.2. mill-kumpens, kemm dak pekunarju u kif ukoll dak non-pekunarju, likwidat mill-Ewwel Qorti.

10. Talab għalhekk lil din il-Qorti <u>tirriforma</u> s-sentenza appellata billi:

> *"1. **Tvarja** fejn l-Ewwel Onorabbli Qorti sabet li seħħet leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u **tillimita** l-perjodu tal-leżjoni kif spjegat f' dan l-appell jew dak il-perjodu li din l-Onorabbli Qorti tqis xieraq; u*
>
> *2. **Tvarja** l-kumpens pekunarju u non-pekunarju likwidat mill-Ewwel Onorabbli Qorti billi **tirriduċih** kif spjegat f' dan l-appell."*

11. Permezz ta' risposta ippreżentata fit-28 ta' Novembru 2023 is-soċjetà rikorrenti wieġbet li l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Konsiderazzjonijiet

L-Ewwel Aggravju – Il-Perjodu ta' Ksur

12. Skont l-Avukat tal-Istat, l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta fil-paragrafi 69 sa 79 tas-sentenza appellata sabet ksur mill-15 ta' Ottubru 1990 sa Ġunju 2021. Jikkontendi iżda f'dan il-każ l-ksur beda fl-1 ta' Jannar 2002 u spiċċa fl-1 ta' Awwissu 2018, meta daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018.

Id-*Dies a quo*

13. L-Avukat tal-Istat jikkontendi li fil-perjodu bejn l-1990 u l-2001 ma kienx hemm sproporzjon kbir bejn il-kera li l-intimata nkwilina kienet tħallas lis-soċjetà rikorrenti u l-kera fis-suq ħieles. Jinsisti għalhekk li ma kien hemm l-ebda ksur f'dak il-perjodu. *Se mai*, skont l-Avukat tal-Istat, *"l-leżjoni tal-jedd fundamentali tas-soċjetà appellata bdiet mill-1 ta' Jannar 2002 meta effettivament bdiet tirċievi inqas min-nofs tal-kera pagabbli fuq is-suq ħieles"*.

14. Is-soċjetà rikorrenti tinsisti iżda li dan l-aggravju m'għandux mis-sewwa billi mhux minnu li l-kera perċepita bejn l-1990 u l-2001 kienet raġonevoli.

15. Meqjus 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, waħdu mhux biżżejjed biex jinstab ksur tal-jedd fundamentali. Però fejn il-kera tkun sproporzjonata meta paragunata mal-kera fis-suq ħieles, hemm ksur.

16. Saviour Chetcuti direttur tas-soċjetà rikorrenti, xehed illi fil-15 ta' Ottubru 1990, meta din tal-aħħar akkwistat il-blokka kollha bin-numru 175, bl-isem '*Blackpool Flats'* fi Triq il-Kostituzzjoni Mosta, l-intimata Cauchi kienet diġà tikri l-fond oġġett tal-kawża. Qal li dak iż-żmien kienet tħallas Lm35 (€81.53) fix-xahar, Lm420 (€978.34) fis-sena. Maż-żmien imbagħad il-kera għoliet għal €1,476 fis-sena / €123 fix-xahar skont il-liġi.

17. Il-perit tekniku inkarigat mill-Qorti ta l-opinjoni li fis-suq ħieles il-valur lokatizju tal-appartament in kwistjoni kien madwar:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali €**
1990	1995	1,100
1996	2001	1,550
2002	2007	2,500
2008	2013	3,920
2014	2021	5,400

18. Il-kera mħallsa mill-intimata Cauchi bejn l-1990 u l-1995 (€978.34 fis-sena) hu ferm viċin mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles (€1,100

fis-sena). Għaldaqstant, l-Avukat tal-Istat għandu raġun jgħid li matul dawk il-ħames snin ma kienx hemm ksur.

19. Kwantu għall-perjodu bejn 1996 u l-2001 hemm differenza ta' madwar ħames mija u sebgħin ewro (€570) bejn il-valur lokatizju stmat mill-perit (€1,550 fis-sena) u l-kera mħallsa mill-inkwilina bil-protezzjoni tal-liġi (€978.34 fis-sena). Diskrepanza illi, għalkemm mhux negliġibbli, meqjus l-għan soċjali tal-liġi u kif ukoll li m'hemmx garanzija li b'dak il-prezz il-fond kien se jinkera għall-perjodu kollu bejn l-1996 u l-2001, mhijiex daqstant sostanzjali li twassal għal ksur ta' drittijiet fundamentali.

20. Għalhekk, il-Qorti tilqa' l-ilment tal-Avukat tal-Istat referibbli għad-*dies a quo*.

Id-*Dies ad quem*

21. Kwantu għad-*dies ad quem* l-Avukat tal-Istat jilmenta illi l-Ewwel Qorti kkontradixxiet lilha nnifisha meta, filwaqt li sabet li l-Kap. 158 kien ta' rilevanza għall-każ odjern, imbagħad qalet li hemm ksur sakemm f'Ġunju 2021 daħlu fis-seħħ l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Jikkontendi illi ladarba l-Ewwel Qorti rrikonoxxiet illi l-Kap. 158 kien fil-fatt is-sors tal-kirja protetta in kwistjoni, kellha tillikwida l-kumpens sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, ċjoè sal-1 ta' Awwissu 2018.

22. Is-soċjetà rikorrenti wieġbet illi ma huwa minnu xejn li l-kirja hija regolata bil-Kap. 158. Issostni f'kull każ li r-rimedju introdott bl-Att XXVII tal-2018 kien limitat għal dawk il-kirjiet li kienu ġejjin minn konċessjonijiet emfitewtiċi temporanji li, meta għalqu, b'effett tal-Kap.158 ġew konvertiti f'kirjiet protetti. Dan iżda ma kienx il-fattispeċje tal-każ in eżami. Tgħid li hija ngħatat rimedju biss bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, fl-1 ta' Ġunju 2021.

23. Fir-rigward tal-kwistjoni dwar liema Ordinanza hija applikabbli għall-każ tal-lum, mill-atti jirriżulta illi:

23.1. L-ilment tas-soċjetà rikorrenti huwa marbut mal-Kap. 69, tal-Att X tal-2009 u tal-liġijiet viġenti li taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Cauchi (ara premessi u talbiet fir-rikors promotur);

23.2. Matul il-ġbir tal-provi rriżulta li fit-8 ta' Jannar 1971, il-fond mertu tal-kawża kien ġie reġistrat bħala fond dekontrollat skont l-Artikolu 3(a) tal-Kap. 158[4];

[4] Permezz ta' dokument ippreżentat b'nota mill-Avukat tal-Istat fit-30 ta' Ġunju 2022 a fol. 77

23.3. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu[5] l-Avukat tal-Istat għalhekk sostna, b'rabta mal-ewwel eċċezzjoni tiegħu[6], illi l-azzjoni tas-soċjetà rikorrenti ma tistax tirnexxi għaliex il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158[7] u mhux taħt il-Kap. 69;

23.4. Għalkemm f'paragrafi 42 *et seq*. tas-sentenza appellata l-Ewwel Qorti rrikonoxxiet illi '*huwa minnu li l-fond kien dekontrollat u li, għalhekk, huwa minnu li dak ipprovdu fl-artikolu 5 tal-Kap. 158 kien iwassal lil Mimi Gladys Cauchi tibqa' tirrisjedi fil-fond'*[8], finalment ikkonkludiet illi din l-linja difensjonali tal-Avukat tal-Istat ma tistax tirnexxi għaliex:

i. *'għalkemm huwa minnu illi d-dritt* [ta' rilokazzjoni tal-intimata Cauchi] *jemani mill-Kap. 158, l-istess Kap. 158 jintegra fih id-drittijiet u effetti ntrinsiki wkoll għall-Kap. 69 u għalhekk, għandhom jitqiesu bħala drittijiet u effetti ntrinsiki għall-Kap. 158, bir-riżultat li jekk hemm ksur f' dak ipprovdut fil-Kap. 69, ifisser li hemm ksur ukoll fil-Kap. 158."*[9] u kif ukoll għaliex;

---

[5] Fol.92 *et seq*

[6] Din tgħid hekk: *"Illi qabel xejn, ir-rikorrenti għandha tressaq provi tajba biżżejjed li juru kif il-kirja in mertu hija tassew soġġetta għall-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta)"*

[7] Li jipprovdi illi meta tiġi fi tmiemha kirja ta' dar t' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll, u l-kerrej ikun ċittadin Malti u jkun jokkupa l-istess bħala residenza ordinarja tiegħu, japplikaw id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5(3) tal-Kap. 158 u d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, dan iżda biss safejn dawn tal-aħħar ma jkunux inkonsistenti mal-artikolu 5 tal-Kap. 158.

[8] Para 43

[9] Para 44

ii. fis-sentenza fl-ismijiet Carmel Mangion v. L-Avukat tal-Istat et din il-Qorti qalet li, irrispettivament japplikax il-Kap. 69 jew il-Kap. 158, is-sostanza tal-ilment tibqa' l-istess.

23.5. Finalment, l-Ewwel Qorti sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti '*bl-operazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, ossija il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti'*.

24. Bħala fatt il-kirja hi protetta taħt il-Kap.158 u mhux il-Kap. 69. Għalkemm dan ma ssemmiex fl-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat iżda ssemma biss fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, xorta kellu jwassal lill-Ewwel Qorti sabiex ma tibqax tikkunsidra l-każ taħt il-Kap. 69. Wara kollox irrispettivament ta x'seta' qal l-Avukat tal-Istat, mill-provi hu ċar li l-kirja protetta taħt il-Kap. 158. L-Ewwel Qorti ma tistax tagħlaq għajnejha għal dak li jirriżulta mill-provi.

25. Hu veru wkoll li Art.5 tal-Kap.158 jipprovdi li *"d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandhom japplikaw wkoll"* (Kap. 69), però dak biss *"… Sa fejn dawn ma jkunux inkonsistenti mal-imsemmija disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu"*. Hekk per eżempju qabel

id-dħul tal-emendi li saru bl-Att X tal-2009, l-awment fil-kera taħt Kap. 158 kien differenti minn dak taħt il-Kap. 69.

26. Bħala fatt il-kirja tibqa' protetta taħt il-Kap.158 u mhux il-Kap.69. Ir-raġunament li sar minn din il-Qorti fis-sentenza Carmel Mangion v. L-Avukat tal-Istat et tad-29 ta' Marzu 2023, li l-Ewwel Qorti għamlet referenza għaliha, kien b'referenza għall-fatt li l-Ewwel Qorti kienet ibbażat id-deċiżjoni fuq il-Kap.158 minkejja li l-ilment ta' sid il-kera kien b'referenza għall-Kap. 69. Dak il-każ kien differenti mill-każ in eżami għaliex is-sentenza appellata kienet bażata fuq il-liġi korretta, filwaqt li fil-każ tal-lum l-Ewwel Qorti tat deċiżjoni b'referenza għall-Kap. 69 meta għall-kirja oġġett tal-kawża japplika l-Kap. 158.

27. Madankollu l-Avukat tal-Istat m'appellax minn dak il-kap tas-sentenza li sab ksur tal-Kap. 69, u għalhekk dik il-parti tas-sentenza hi ġudikat.

28. F'kull każ iżda, l-Avukat tal-Istat m'għandux raġun jgħid li bl-applikazzjoni tal-Kap.158 il-ksur kien jieqaf fl-1 ta' Awwissu 2018. L-Artikolu 12B tal-Kap.158 kif oriġinjarjament promulgat bl-Att XXVIII tal-

2018,[10] li ta lis-sid id-dritt li jitlob lill-Bord jirrevedi l-kera bi tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, jipprovdi li japplika:

> *"12B. (1) Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta'abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A………..".*

29. Kien imbagħad bl-Att XXIV tal-2021 li l-Art. 12B ġie sostitwit u l-parti rilevanti ta' sub-inċiż (1) jaqra:

> *"Meta persuna tkun qiegħda tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera, li seta' wkoll ġie stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' emfitewsi jew subemfitewsi, u li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 permezz tal-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet ta' din l-Ordinanza,…."*

30. Għalhekk id-dritt għall-awment tas-soċjetà rikorrenti skont Art. 12B kien b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021.

31. Għaldaqstant, tiċħad l-ilment tal-Avukat tal-Istat.

It-Tieni Aggravju – Il-Likwidazzjoni tal-Kumpens

32. Permezz tat-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat jilmenta wkoll li l-kumpens pekunarju (€46,642) u non-pekunarju (€9,000) likwidat mill-Ewwel Qorti huwa eċċessiv. Jinsisti minflok li d-danni globali dovuti lis-soċjetà rikorrenti għandhom ikunu fis-somma ta' tmintax-il elf, tlett mija ħamsa u tletin ewro u tmienja u erbgħin ċenteżmu (€18,335.48).

[10] *"2B. (1) Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta'abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A ..."*

Id-Danni Pekunarji

33. L-Avukat tal-Istat isostni li l-likwidazzjoni tad-danni pekunarji għandha tkun ferm inqas minn dik likwidata mill-Ewwel Qorti kemm għar-raġunijiet imfissra fl-aggravju preċedenti dwar il-parametri tal-leżjoni, u kif ukoll għaliex l-Ewwel Qorti kkalkolat li l-inkwilina Cauchi ħallset kera ta' €200 fis-sena meta fil-verità din tal-aħħar ħallset ħafna aktar minn hekk.

34. Diġà ġie stabbilit illi l-perjodu rilevanti huwa dak bejn l-1 ta' Jannar 2002 (minn meta l-kera protetta ma kinitx proporzjonata meta mqabbla ma' dik fis-suq ħieles) sal-1 ta' Ġunju 2021.

35. Kif ingħad aktar 'il fuq, il-perit tekniku qal[11] illi bejn l-2002 u l-2007 il-fond in kwistjoni kellu valur lokatizju annwali ta' €2,500 kull sena, bejn l-2008 u l-2013 valur lokatizju annwali ta' €3,920 kull sena, u bejn l-2014 u l-2021 valur lokatizju annwali ta' €5,400 kull sena.

36. Skont dawk il-valuri, bejn l-1 ta' Jannar 2002 u l-1 ta' Ġunju 2021, il-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri tammonta għal:

			€
Mill-2002 sal-2007	€2,500 x 6	=	15,000
Mill-2008 sal-2013	€3,920 x 6	=	23,520
Mill-2014 sal-2020	€5,400 x 7	=	37,800
Sena 2021	€5,400 / 12 x 5	=	2,250
Total			**78,570**

[11] Fol. 42 *et seq*

37. Il-kriterji ta' Cauchi[12] jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar ħamsa u ħamsin elf ewro (€55,000). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[13] jħalli bilanċ ta' madwar erbgħa u erbgħin elf ewro (€44,000).

38. Fil-każ ta' Cauchi, il-QEDB żiedet tgħid li minn dan irid jitnaqqas ukoll il-kera li tħallset / kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi[14].

39. Skont Saviour Chetcuti, fl-1990 l-intimata Cauchi kienet tħallas kera fis-somma ta' Lm35 (€81.53) fix-xahar / Lm420 (€978.34) fis-sena li *'biż-żidiet permessi bil-liġi'* għoliet għal €1476 fis-sena / €123 fix-xahar.

40. Fil-kalkoli li għamlet l-Ewwel Qorti qalet li mis-sena 1991 sal-2021 tħallset kera ta' €200 fis-sena, bit-total ikun ta' €6,000 għall-perjodu ta' tletin sena. L-Ewwel Qorti għamlet żball li ma bbażatx fuq dak li xehed Saviour Chetcuti, id-direttur tal-kumpanija rikorrenti.

---

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

[13] *"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%"*

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

41. Dwar il-kera li tħallset jew aħjar li sid il-kera kellha jedd titlob mingħand l-inkwilin skont il-liġi, jagħmel differenza jekk japplikax Kap.158 jew Kap.69. Għalkemm Saviour Chetcuti qal li ż-żidiet saru skont il-liġi, ma spjegax meta sar l-awment u kif sar matul is-snin.

42. Madankollu għall-finijiet ta' prattiċità u bażat fuq dak li xehed l-istess Chetcuti, il-Qorti ser tnaqqas is-somma ta' €50,000 bħala kera li sid il-kera rċeviet matul il-perjodu rilevanti (2002 sal-aħħar ta' Mejju 2021, ċjoè dsatax-il sena u ħames xhur). Dan meta tqis li Saviour Chetcuti stess xehed li minn meta r-rikorrenti akkwistat il-fond, kienet tirċievi kera ta' €81.53 fix-xahar (€978.36 kull sena).

43. Għalhekk il-kumpens pekunjarju dovut hu €19,000 (€44,000 - €25,000).

<u>Kumpens mhux pekunjarju.</u>

44. Kwantu għall-kumpens mhux pekunjarju l-Avukat tal-Istat jilmenta illi għalkemm minn paragrafu 85 tas-sentenza appellata jirriżulta li l-Ewwel Qorti riedet tagħti €200 fis-sena bħala danni morali, fit-tabella fejn ħadmet il-kumpens applikat iżda r-rata ta' €500 fis-sena. Skont l-Avukat tal-Istat ir-rata ta' €200 fis-sena hi ġusta.

45. L-Ewwel Qorti nkludiet tabella ta' kif ikkalkolat il-kumpens li għandu jitħallas lil sid il-kera. Għal dak li hu kumpens mhux pekunjarju nkludiet is-somma ta' €500 fis-sena (total ta' €9,000 kalkolati fuq perjodu ta' tmintax-il sena). Però fil-konsiderazzjonijiet qalet li jkun ġust u ekwu li titħallas €200 fis-sena u tat spjegazzjoni wkoll għalfejn (ara paragrafu 85 tas-sentenza appellata).

46. Meta tqis il-kera li kienet qiegħda titħallas matul is-snin mill-inkwilina, il-kumpens pekunjarju likwidat minn din il-Qorti u l-perjodu rilevanti, il-Qorti hi tal-fehma li €4,000 bħala kumpens non-pekunjarju hu biżżejjed.

47. Għaldaqstant, tilqa' l-aggravju u tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat fis-somma ta' tlieta u għoxrin elf ewro (€23,000).

Deċiżjoni

Għal dawn il-motivi tiddeċiedi l-appell tal-Avukat tal-Istat billi tilqgħu sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u għalhekk tvarja s-sentenza appellata b'dan il-mod:

i. Tiddikjara li l-ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kien matul il-perjodu mill-1 ta’ Jannar 2002 sal-1 ta’ Ġunju 2021;

ii. Tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti u li għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat fl-ammont ta’ tlieta u għoxrin elf ewro (€23,000), bl-imgħax jibqa’ mid-data tas-sentenza appellata.

Spejjeż tal-appell a karigu tas-soċjetà rikorrenti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da