QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 7 ta' Ottubru 2024

Numru : 15

Rikors numru 88/2017/1 MH

Avv Christian J. Farrugia
bħala mandatarju speċjali tal-assenti
David St George

v.

Maria Stella Farrugia u
l-Avukat Ġenerali (illum Avukat tal-Istat)

1. L-Avukat tal-Istat appella mis-sentenza li tat il-Qorti Ċivili, Prim'Awla fl-10 ta' Novembru 2023 u li ddikjarat li l-kirja tal-fond 5, Triq San Pawl, Mdina favur l-intimata Farrugia, matul il-perjodu bejn it-30 t' April 1987 sat-28 ta' Mejju 2021 tikser id-dritt fundamentali tar-rikorrent mħares bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-

Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["il-Konvenzjoni"] u ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallas kumpens ta' €249,364.31, li minnhom €239,364.31 huma danni pekunarji u €10,000 huma danni non-pekunarji, bl-ispejjeż a karigu tal-Avukat tal-Istat.

2. L-appell tal-Avukat tal-Istat huwa dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens.

Preliminari

3. Il-kawża nfetħet fis-26 ta' Ottubru 2017 u r-rikorrent *nomine* jgħid li ġarrab ksur tad-dritt fundamentali protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u l-Artikoli 1 tal-Ewwel Protokoll u 14 tal-Konvenzjoni għaliex il-fond 5, Triq San Pawl, Mdina qatt ma seta' jinkera b'kera li tirrifletti l-valur lokatizzju fis-suq ħieles u dan minħabba l-protezzjoni li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 taw u għadhom qegħdin jagħtu lill-intimata Farrugia, b'mod li ma nżammx/mhux jinżamm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u l-għan pubbliku.

4. Għalhekk talab lill-Qorti sabiex:

> *"1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-operat tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta qieghed effettivament jaghti dritt lil Maria Stella Farrugia li awtomatikament iggedded il-lokazzjoni tal-fond 5, Triq San Pawl, Mdina u ghalhekk trendi r-ripresa tal-fond da parti tar-rikorrenti impossibli;*
>
> *2. Tiddikjara u tiddeciedi, minghajr pregudizzju ghall-ewwel talba, li l-operat tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta icahad lir-rikorrent mid-dritt li jitlob ghall-korrispettiv gust ghall-kiri tal-fond 5, Triq San Pawl, Mdina;*
>
> *3. Tiddikjara u tiddeciedi li l-protezzjoni moghtija mill-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta lill-intimata tikser id-drittijiet fondamentali tar-rikorrent*

kif sanciti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni;

4. Taghti konsegwentement dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni nkluz il-pussess lura tal-fond 5, Triq San Pawl, Mdina;

5. Tiddikjara u tiddecieci illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal- Kap 69 li ma kreax bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin;

6. Tillikwida, okkorendo bin-nomina ta' periti nominandi, l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti

7. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati;

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati, jew min minnhom, inkluzi l-ispejjez tal-ittra uffijcali numru ufficjali numru 4161/2016 datata 20 ta' Dicembru 2016, li hija minn issa ngunta in subizzjoni u b'riserva shiha ghal kull azzjoni ulterjuri li r-rikorrent jaf ikun ntitolat ghaliha"

5. Permezz ta' risposta preżentata fl-14 ta' Novembru 2017[1] l-Avukat Ġenerali *inter alia* wieġeb illi r-rikorrent irid iġib prova dwar il-ftehim tal-kirja u li huwa ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma hu sar sid tal-proprjetà in kwistjoni. Fil-mertu, ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrent fil-fatt u fid-dritt.

6. B'risposta ppreżentata fis-17 ta' Novembru 2017[2], l-inkwilina Farrugia wkoll opponiet għat-talbiet tar-rikorrent.

7. Permezz ta' risposta ulterjuri ppreżentata fil-5 ta' Lulju 2021[3] l-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021 ġie ntrodott

[1] Fol. 24 et seq.
[2] Fol. 28 et seq.
[3] Fol. 131 et seq.

l-artikolu 4A tal-Kap. 69 li jagħti lir-rikorrenti l-jedd li jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera jgħolli l-kera annwali tal-fond *de quo* sa 2% tal-valur fis-suq ħieles, jew, f'każ li jirriżulta li l-inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni tal-Istat, li jieħu l-fond lura. Jgħid għalhekk li l-Qorti m'għandha ssib ebda ksur wara dik id-data.

8. B'sentenza mogħtija fl-10 ta' Diċembru 2023 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *"1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tal-eċċezzjonijiet tiegħu safejn marbuta mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tilqa' l-eċċezzjonijiet enumerati sittax, sbatax kif ukoll l-eċċezzjonijiet fir-risposta ulterjuri tiegħu filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;*
>
> *2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-intimata Maria Stella Farrugia enumerati wieħed u tnejn u l-eċċezzjonijiet tagħha safejn marbuta mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tilqa' l-eċċezzjoni numru ħdax filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha;*
>
> *3. Tilqa' limitatament kif deċiż fis-sentenza l-ewwel tlett talbiet tar-rikorrent u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tiegħu, bit-tħaddim u bil-protezzjoni mogħtija mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja għall-perjodu mit-30 t'April 1987 sat-28 ta' Mejju 2021;*
>
> *4. Tiċħad ir-raba' talba safejn marbuta mal-pretensjoni tal-iżgumbrament tal-intimata Farrugia;*
>
> *5. Tilqa' l-bqija tat-talbiet billi tillikwida l-kumpens globali ta' mitejn u disgħa u erbgħin elf tlett mija u erbgħa u sittin Ewro u wieħed u tletin ċenteżmu (€249,364.31) in kwantu għal mitejn u disgħa u tletin elf tlett mija u erbgħa u sittin Ewro u wieħed u tletin ċenteżmu (€239,364.31) bħala danni pekunarji u in kwantu għal għaxart elef Ewro (€10,000) bħala danni non-pekunarji u tordna lill-istess Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrent;*
>
> *6. L-ispejjeż ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat."*

9. Billi l-appell tal-Avukat tal-Istat jitratta biss dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens, il-parti rilevanti tas-sentenza appellata taqra:

> *"1. Huwa paċifiku u aċċettat minn ġurisprudenza kostanti li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali/soċjali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (inkwilini ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-mano libera li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;*
>
> *2. Għalkemm l-emendi li saru bis-saħħa tal-Att X tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili ġabu ċertu titjib fil-qagħda tas-sidien, dan mhuwhiex meqjus suffiċjenti biex jilħaq il-bilanċ u l-proporzjonalita' li l-Istat għandu d-dover li jilħaq bejn id-drittjiet tal-inkwilini u tas-sidien peress li l-awment fl-ammont tal-kera hemm maħsub ma jirriflettix ir-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Meta wieħed iqabbel il-kwantum tal-kera imħallas mill-inkwilina Farrugia kif regolat mill-provvedimenti tal-liġi u ċ-ċifri stmati mill-perit tekniku Borg Costanzi fir-rapport tagħha m'hemmx dubju li hemm disparita' konsiderevoli sproporzjonata bejniethom;*
>
> *3. Apparti dan kollu, hemm ukoll l-inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ikollu d-dritt għar-ripresa tal-fond stante li l-kera tista' tibqa' tiġġedded għal żmien indefinit;*
>
> *...*
>
> *5. F'dawn iċ-ċikustanzi, bit-tħaddim tal-liġijiet in eżami l-Istat naqas li jikkontrobilanċja l-miżuri li ħa - fejn ġab taħt il-kontroll tiegħu l-użu tal-proprjeta' tas-sidien involuti - b'salvagwardji adegwati li jipproteġu d-drittijiet ta' dawn l-istess sidien tal-fondi milquta b'tali liġijiet. Għaldaqstant ir-rikorrent odjern, l-istess bħal sidien oħra fl-istess pożizzjoni tiegħu, spiċċa jġorr piż sproporzjonat u nġust fuqu peress li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tiegħu min-naħa waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra;*
>
> *6. Il-fatt waħdu li l-inkwilina Farrugia kienet qed tottempra ruħha mal-liġi u kienet puntwali fil-ħlasijiet tal-kera u għamlet anke spejjeż marbuta mal-manutenzjoni u tiswijiet tal-fond ma jnaqqas xejn mill-vjolazzjoni subita mir-rikorrent;*

7. Inoltre, anke jekk il-fond kien ġie mikri b'mod volontarju meta l-Kap 69 kien diġa' fis-seħħ, ma jfissirx li r-rikorrent ma jistax iressaq ilmenti ta' natura kostituzzjonali.

...

Għaldaqstant, fid-dawl tal-prinċipji suesposti, l-Qorti tqis li anke ai termini tal-Kap 69, l-"għażla" li tiġi konċessa l-kirja in eżami ma kinitx waħda ħielsa.

L-intimati jargumentaw li dan ma japplikax għall-każ odjern stante li meta r-rikorrent xtara l-fond fl-1 ta' Novembru 2016 huwa kien mhux biss konsapevoli tal-fatt li dan kien suġġett għall-kirja ai termini tal-Kap 69 iżda kien konsapevoli wkoll tal-fatt li l-fond inxtara f'perjodu meta l-valur lokatizju tiegħu fis-suq kien ferm aktar minn dak li kienet qed tħallas l-inkwilina. Isostnu għalhekk li dan huwa każ ta' pacta sunt servanda.

Il-Qorti tqis dan l-argument bħala nfondat fil-fatt u fid-dritt. Jirriżulta li l-lanjanzi tar-rikorrent ma jkoprux biss is-sehem ta' 87.5% tal-fond li r-rikorrent xtara fl-1 ta' Novembru 2016 imma jkopru wkoll il-kirja li kienet ilha fis-seħħ fis-snin preċedenti stante li l-vendituri trasferew a favur ir-rikorrent id-drittijiet, pretensjonijiet u dritt t'azzjoni marbuta mal-istess kirja. Inoltre sa minn qabel l-2016 ir-rikorrent kien diġa' sid ta' 12.5% tal-fond. Għaldaqstant il-prinċipji suesposti xorta japplikaw għall-każ odjern.

Għall-motivi kollha suesposti l-Qorti tasal għall-konklużjoni li l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur ir-rikorrent, b'dana li allura huwa jinsab kostrett li jġorr fuqu piż sproporzjonat u nġust li jiġġustifika l-pretensjoni tiegħu ta' ksur tad-drittijiet fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

...

Raġġunti dawn il-konklużjonijiet, il-Qorti għalhekk ser tilqa' l-ewwel tlett talbiet tar-rikorrent limitatament kif appena deċiż u l-Qorti tiddeċiedi li bl-operat u bil-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa sofra ksur tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.

L-Avukat tal-Istat għandu jitqies responsabbli għal tali vjolazzjoni stante li l-intimata Farrugia qegħda sempliċiment tibbenefika mill-protezzjoni li ttiha l-liġijiet impunjata.

<u>Minn meta għandu jitqies li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent</u>

Mill-provi rriżulta li l-kirja mertu tal-kawża bdiet fit-18 ta' Jannar 1946. Madankollu, skont l-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta -

> *"Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba'Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5(inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, magħandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."*

Mill-atti jirriżulta li –

a) Kif diġa' aċċennat, għalkemm is-sehem ta' 87.5% tal-fond inxtara mir-rikorrent fl-1 ta' Novembru 2016, kien ġie maqbul fl-istess kuntratt li –

> *"Together with their undivided shares and interests in the Property, the Vendors are also transferring all their rights, claims and rights of action arising from the lease agreement with Maria Stella Farrugia, including all their rights to recover payments of any arrears of rent and payments of water and electricity consumption."*

b) Il-provenjenza tat-titolu ndikata fl-istess kuntratt ta' kompro-vendita turi li l-fond ġie għand il-vendituri bis-saħħa ta' wirt;

ċ) B'hekk ir-rikorrent huwa meqjus li daħal kompletament fiż-żarbun tagħhom u fil-kawża odjerna għandu dritt iressaq lanjanzi anke għas-snin preċedenti li fihom kienu sidien ta' dak is-sehem l-istess vendituri;

d) Ir-rikorrent kien diġa' sid tal-porzjon rimanenti, liema porzjon huwa kien akkwista bis-saħħa ta' wirt;

e) Għal kull buon fini, l-Qorti hija konsapevoli tal-fatt li m'hemmx ġurisprudenza uniformi dwar jekk werrieta jistgħux jilmentaw għall-perjodi qabel ma saru sidien ta' dik il-parti tal-proprjeta' mertu tal-kawża.

Hemm każijiet li fihom il-Qorti qieset li l-leżjoni sseħħ u r-risarċiment huwa dovut biss mid-data li fiha r-rikorrent ikun wiret il-proprjeta' u każijiet oħrajn fejn il-Qrati qiesu li r-rikorrent jidħol fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu u kwalunkwe leżjoni ta' drittijiet fundamentali u riżarċiment għandhom ikopru l-perjodu anteċedenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrenti .

Din il-Qorti sejra ssegwi l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-proċeduri fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et*** *deċiż fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ingħad hekk -*

> *"Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali*

> *għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."*

Dan ir-raġunament reġa' ġie konfermat fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Av. Dr Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022*** *fejn ingħad hekk –*

> *"Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom."*

Għalhekk għall-fini tal-kawża odjerna, l-lanjanzi tar-rikorrent ser jitqiesu li jkopru anke perjodi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni kienet għadha tappartjeni lill-predeċessuri tiegħu stante li huwa meqjus li l-istess rikorrenti daħlu fiż-żarbun tagħhom bħala eredi.

Kwindi dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali ser ikun meqjus li beda mit-30 t'April 1987 u ċioe' minn meta l-Konvenzjoni saret parti ntegrali fil-liġi Maltija permezz tal-Kap 319.

<u>*Sa meta għandu jitqies li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent*</u>

Dwar il-perjodu sa meta għandu jitqies li seħħ il-ksur ta' drittijiet fundamentali l-Qorti tinnota li l-emendi li saru bl-Att Numru XXIV tal-2021 jindirizzaw adegwatament l-ilmenti tar-rikorrent minn hemm 'il quddiem.

...

Il-Qorti tirrileva li l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021 stabbilew qafas ġdid permezz ta' liema sid il-kera jista' jintavola rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiżdied għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha pendenti vertenza quddiemu. Inoltre, wara t-trapass ta' sitt snin, fin-nuqqas ta' ftehim bejn is-sid u l-inkwilin, is-sid jista' jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirrevedi l-valur tal-kera.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti tqis li mill-mument li daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 fit-28 ta' Mejju 2021 ir-rikorrent ma jistax jilmenta aktar dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tiegħu.

Għalhekk il-ksur ta' drittijiet fundamentali ser jitqies li seħħ sad-data msemmija.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti sejra tiċħad l-eċċezzjonijiet enumerati tnejn sa ħmistax tal-Avukat tal-Istat filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet enumerati sittax u sbatax kif ukoll l-eċċezzjonijiet imressqa fir-risposta ulterjuri tiegħu.

Ser jiġu miċħuda wkoll l-eċċezzjonijiet enumerati minn tlieta sa għaxra tal-intimata Farrugia.

D. RIMEDJU

Permezz tat-talbiet rimanenti r-rikorrent qed jitlob rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali minnu sofferti.

Fir-rigward tar-raba' talba permezz ta' liema r-rikorrent qed jitlob lura l-pussess tal-fond in kwisjoni, l-Qorti tqis li dan ir-rimedju m'għandux jingħata.

...

... il-Qorti tqis li fiċ-ċirkustanzi r-rikorrent għandu jingħata kumpens pekunarju u non-pekunarju li jagħmel tajjeb għall-leżjoni ta' drittijiet fundamentali.

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk fil-każ suċċitat ***Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et*** *dwar il-komputazzjoni tal-kumpens –*

> *"Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet* ***Cauchi v. Malta*** *(QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-*

> *żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.”*

Kif deċiż fis-suespost, il-kumpens lir-rikorrent ser jiġi akkordat mit-30 t’April 1987 sat-28 ta’ Mejju 2021. pero’ ser jittieħdu in konsiderazzjoni l-fatturi fuq imsemmija.

Mit-30 t’April 1987 sal-31 ta’ Diċembru 1987 - €833.36
Mill-1988 sal-1991 - €5,000
Mill-1992 sal-1996 - €12,500
Mill-1997 sal-2001 - €27,500
Mill-2002 sal-2006 - €55,000
Mill-2007 sal-2011 - €80,000
Mill-2012 sal-2016 - €110,000
Mill-2017 sal-2020 - €132,000
Mill-1 ta’ Jannar 2021 sat-28 ta’ Mejju 2021 - €13,531.48
Total: €436,364.84

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta’ 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta’ €130,909.45. Mela s-somma issa hija ta’ €305,455.39. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrent kien jirnexxilu jżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta’ €305,455.39 hija €61,091.08. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €244,364.31.

Minn din is-somma ta’ €244,364.31 għandha titnaqqas il-kera mħallsa mill-inkwilini matul il-perjodu msemmi. Ma ġiex esebit il-ktieb tal-kera u lanqas ingħataw dettalji dwar kemm kien il-ħlas tal-kera matul il-perjodu kollu msemmi għajr ċedola ta’ depożitu waħda datata 17 ta’ Jannar 2017 fl-ammont ta’ €197.50. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti tqis li għall-perjodu in kwistjoni ser titnaqqas arbitrio boni viri s-somma ta’ €5,000 meqjusa bħala kera mħallsa.

Mela l-kumpens pekunarju huwa ta’ €239,364.31.

Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta’ €10,000 bħala kumpens non-pekunarju.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż tal-kawża.

***Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati sejrin jiġu respinti.**”*

10. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors ippreżentat fis-27 ta' Novembru 2023[4] u talab lil din il-Qorti sabiex:

> *"tirriduċi l-kumpens pekunarju dovut lill-appellat St George kif spjegat f' dan l-appell u tikkonfermaha mill-bqija.*
>
> *Bl-ispejjeż."*

11. Ir-rikorrenti *nomine* wieġeb[5] li l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

12. L-Avukat tal-Istat jilmenta li:

12.1. L-appellat wiret biss 12.5% tal-proprjetà in kwistjoni. Is-sehem rimanenti ta' 87.5% xtrah mingħand qrabatu fl-1 ta' Novembru 2016. Għalhekk, sat-30 ta' Ottubru 2016, għandu biss jedd għal 12.5% tal-kumpens; u

12.2. Fit-tieni lok, jilmenta li s-sehem ta' 87.5% li r-rikorrent xtara mingħand qrabatu kien bi prezz li huwa 57.1% tal-valur reali tiegħu. Għalhekk għamel biċċa negozju tajba minħabba l-fatt li l-fond kien okkupat minn inkwilina li kellha kera protetta. Jinsisti għalhekk li għalkemm wara l-1 ta' Novembru 2016 il-fond sar jappartjeni b'mod sħiħ lir-

[4] Fol. 222 et seq.
[5] Fol. 231

rikorrent, huwa xorta m'għandux jiġi kkumpensat fuq it-87.5% li xtara mingħand ħutu u l-kuġini tiegħu.

13. Mill-atti jirriżultaw is-segwenti fatti:

13.1. Il-fond in kwistjoni, numru 5, Triq San Pawl, Mdina, proprjetà tal-familja Zimmerman Barbaro, ġie mikri liz-ziju tal-intimata Maria Stella Farrugia, il-Monsinjur Salvino Farrugia fl-1946 sabiex jużaha bħala r-residenza tiegħu flimkien ma' ommu armla u ħutu xebbiet u ġuvni[6];

13.2. L-intimata Farrugia tgħid li dak iż-żmien hi u oħtha tewmija kienu għadhom kif twieldu u ommhom qabditha *post natal depression.* Għalhekk, marru jgħixu fil-fond de *quo* man-nanna u maz-zijiet. Tgħid illi għalkemm l-istat ta' saħħa ta' ommha qalbet għall-aħjar, baqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni u trabbew min-nanniet u z-zijiet;

13.3. L-istess intimata tgħid li dak iż-żmien il-fond in kwistjoni kien imġarraf sew għaliex kien ġie milqut minn bomba fil-gwerra. Ukoll, kien preċedentement okkupat minn suldati Ingliżi li kienu għamlu diversi alterazzjonijiet strutturali fih. Għalhekk l-antenati tagħha kienu għamlu ħafna xogħlijiet

[6] Fol. 77

biex jirripristinawh għall-istat oriġinali tiegħu. Tgħid li dik kienet waħda mill-kondizzjonijiet tal-kirja u kien għalhekk li ġiet miftehma kera baxxa[7];

13.4. Għalkemm fix-xhieda li l-intimata nkwilina tat fl-udjenza tal-10 ta' Mejju 2019 jingħad li hija ppreżentat il-kuntratt tal-kera[8], dan ma jinsabx fl-atti. Għalhekk ma jirriżultax kemm kienet il-kera oriġinali;

13.5. Eventwalment l-aħwa Edward u Charles Zimmerman Barbaro *sive* St George wirtu l-fond *de quo* mingħand missierhom, Nazzareno Zimmerman Barbaro St George[9];

13.6. Nazzareno Zimmerman Barbaro St George kien separat u susswegwentement divorzjat minn martu Cecilia Zimmerman Barbaro. Il-fond ma kienx jappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti bejniethom. Mandanakollu, fil-kuntratt ta' separazzjoni ftehmu illi l-imsemmija Cecilia Zimmerman Barbaro kellha dritt li tirċievi l-kera tal-fond *de quo* (fost proprjetajiet oħra) u dan '*until the expiry of the pension owed to her'*[10]*;*

[7] Fol. 78
[8] Fol. 70 - 71
[9] Fol. 9
[10] Fol. 10

13.7. L-intimata nkwilina tgħid li kien hemm żmien meta Cecilia Pick, in-nanna tar-rikorrent[11], uriet ix-xewqa li tgħolli l-kera u wara diversi negozjati ġie maqbul illi din tirdoppja[12];

13.8. Edward Charles Zimmerman Barbaro *sive* St George miet fl-Amerika fil-Bahamas fl-20 ta' Diċembru 2004 u b'testment li għamel hemm appunta diversi eżekuturi testamentarji fosthom lil martu Lady Henrietta Fortune Doreen St George;

13.9. Charles Zimmerman Barbaro *sive* St George miet fis-27 ta' Mejju 1992 u ħalla bħala eredi universali tiegħu lil uliedu James, Mark, Christopher u r-rikorrent David[13];

13.10. Permezz ta' kuntratt tal-1 ta' Novembru 2016, Mark, James u Christopher aħwa St George, Lady Henrietta St George, armla u eżekutriċi testamentarja ta' Edward St George, u Sarah, Caroline, Henry, Katherine u Laura St George, ulied Edward St George, filwaqt li ddikjaraw li 12.5% tal-fond in kwistjoni jappartjeni lir-rikorrent David St George, ittrasferewlu sehem indiviż rimanenti ta' 87.5% '*unencumbered from ground rents but without free and*

[11] Fol. 151
[12] Fol. 99
[13] Fol. 11

vacant possession' inkwantu mikrija lill-intimata Maria Stella Farrugia minn qabel is-sena 1995, *'together with their undivided shares and interests in the Property, the Vendors are also transferring all their rights, claims and rights of action arising from the lease agreement with Maria Stella Farrugia, including all their rights to recover payments of any arrears of rent and payments of water and electricity consumption'.* Il-bejgħ sar għall-prezz ta' €525,000.00;

13.11. Wara dak it-trasferiment, ir-rikorrent m'aċċettax il-kera u f'Jannar 2017 l-intimata nkwilina ddepożitat il-Qorti s-somma ta' €197.50.[14] Fix-xhieda tagħha tal-10 ta' Mejju 2019 qalet li '*nħallas issa 250 fis-sena'*[15].

<u>Il-Perjodu bejn it-30 ta' April 1987 sal-31 ta' Ottubru 2016.</u>

14. Ma jirriżultax minn meta Cecilia Zimmerman Barbaro / Pick kellha dritt li tirċievi l-kera tal-fond *de quo*. Lanqas ma jirriżulta meta mietet jew min wiritha. Minkejja dan, għall-perjodu bejn it-30 ta' April 1987 sal-31 ta' Ottubru 2016, l-Avukat tal-Istat mhux jikkontesta l-pretensjoni tar-

[14] Fol. 17
[15] Fol. 71

rikorrent għall-kumpens f'sehem ta' 12.5% li wiret mingħand missieru Charles Zimmerman Barbaro St George.

15. Dak li jikkontesta l-Avukat tal-Istat huwa l-kumpens li l-Ewwel Qorti akkordat lir-rikorrent għas-sehem rimanenti ta' 87.5% għall-perjodu qabel xtara dak is-sehem mingħand il-familjari tiegħu. L-Avukat tal-Istat jinsisti illi, kuntrarjament għal dak deċiż mill-Ewwel Qorti:

> *"L-azzjoni odjerna tmexxiet minħabba ksur tal-jeddijiet fundamentali. Kwalsiasi rimejdu mogħti huwa rikonoxximent ta' tali ksur u tentattiv sabiex tiġi tissewwa l-leżjoni. Maż-żmien, ġie rikonoxxut li eredi ta' min sofra ksur għandu jedd għall-kumpens ukoll tal-antekawża tiegħu. Madanakollu iżda, dan ma jfissirx li l-jeddijiet fundamentali, jew il-jedd korrispondenti għall-kumpens, jista' jiġi mpartat u mibjugħ kif ġieb u laħaq. Il-jeddijiet fundamentali huma fundamentalment personali u għalkemm eredi jistgħu jargumentaw li huma indirettament ġew affetwati, dan ma jfissirx li dawn huma res commercium li eredi jistgħu jittrasferixxu bejniethom."*

16. L-Ewwel Qorti waslet għad-deċiżjoni appellata għaliex:

i. fil-kuntratt tal-1 ta' Novembru 2016, permezz ta' liema r-rikorrent xtara 87.5% tal-fond mingħand qrabatu, ġie maqbul illi l-vendituri kienu qegħdin jittrasferulu wkoll kwalsiasi dritt, pretensjoni u dritt litiġjuż naxxenti mill-kirja tal-istess fond lill-intimata Maria Stella Farrugia; u

ii. kif ukoll għaliex ikkonkludiet illi *'Il-provenjenza tat-titolu ndikata fl-istess kuntratt ta' kompro-vendita turi li l-fond ġie għand il-vendituri bis-saħħa ta' wirt'.*

17. Dan wassal lill-Qorti tal-ewwel grad tiddeċidiet illi *'ir-rikorrent huwa meqjus li daħal kompletament fiż-żarbun tagħhom u fil-kawża odjerna għandu dritt iressaq lanjanzi anke għas-snin preċedenti li fihom kienu sidien ta' dak is-sehem l-istess vendituri'*.

18. Din il-Qorti ma taqbilx.

19. Fl-ewwel lok, huma l-eredi universali li għandhom dritt għad-danni patrimonjali għaliex huwa meqjus li huma jidħlu fiż-żarbun tal-mejjet. Trasferiment *inter vivos* ma jagħtix dak id-dritt.

20. F'dan il-każ, la saret prova li l-aħwa Edward u Charles Zimmerman Barbaro *sive* St George kienu eredi universali ta' missierhom Nazzareno Zimmerman Barbaro St George, u lanqas ma saret prova li l-patrimonju ta' Edward Charles Zimmerman Barbaro *sive* St George għadda lill-ħames uliedu. Minn dik il-parti tal-kuntratt tal-1 ta' Novembru 2016 relattiva għall-provenjenza tat-titolu jirriżulta biss li Edward u Charles Zimmerman Barbaro *sive* St George <u>wirtu</u> l-fond in kwistjoni mingħand missierhom Nazzareno Zimmerman Barbaro St George u li Edward St George, li miet fl-20 ta' Diċembru 2004 innomina diversi eżekuturi testamentarji biex jiddisponu minn ġidu. Kif sar dan ma jirriżultax ħlief għall-fatt li martu, waħda mill-eżekuturi testamentarji, u l-ħames uliedu

Sarah, Caroline, Henry, Katherine u Laura dehru fuq l-att tal-bejgħ u ddikjaraw li huma ko-proprjetarji tal-istess u kienu ħallsu taxxa *causa mortis* fuqu.

21. Apparti dan kollu, fil-kuntratt ta’ bejgħ tal-1 ta’ Novembru 2016 ġie dikjarat li Cecilia Zimmerman Barbaro (band’oħra riferuta bħala Cecilia Pick) kienet ingħatat id-dritt, in forza ta’ kuntratt ta’ separazzjoni minn ma’ żewġha Nazzareno Zimmerman Barbaro St George datat 15 ta’ April 1931, li tirċievi l-kera tal-fond in kwistjoni (fost kirjiet oħra). Però m’hemmx prova jekk intemm dak id-dritt u f’liema każ meta ntemm u min hu werriet.

22. Fis-sentenza **<u>Maria Gialanzè et v. Carmen u Georgette Mizzi et</u>** tat-22 ta’ Ġunju, 2022 din il-Qorti qalet hekk:

> *“23. ... id-dritt għal rimedju wara ksur ta’ drittijiet fondamentali ma jistax jiġi trasferit kif pruvaw jagħmlu l-appellanti meta Maria Gialanze` trasferiet espressament id-drittijiet litiġjużi tagħha fuq il-proprjeta` lil Erika Gialanze`. Din il-Qorti taqbel ma’ din il-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti u tqis li m’hemm l-ebda raġuni sabiex tibdilha. Dan mhuwiex każ fejn Erika Gialanze` saret il-proprjeta` tal-fond in kwistjoni bħala l-eredi universali ta’ Maria Gialanze` u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun legali ta’ ommha. F’dan il-każ il-proprjeta` in kwistjoni għaddiet f’idejn Erika Gialanze` permezz ta’ trasferiment inter vivos b’titolu ta’ donazzjoni, u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha raġun tikkonkludi li Erika Gialanze` mhijiex intitolata għal rimedju għaż-żmien meta s-sid tal-proprjeta` kienet Maria Gialanze`.* ***Ksur ta’ drittijiet fondamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, ħlief għal xi eċċezzjonijiet parikolari, u ma jistax jiġi trasferit inter vivos****. Lanqas ma huwa l-każ fejn hemm raġuni valida biex Erika Gialanze` tingħata rimedju għaż-żmien meta Maria Gialanze` kienet is-sid tal-proprjeta` għaliex dawn il-proċeduri kienu diga inbdew meta saret id-donazzjoni. Ġaladarba ma tirriżulta l-ebda raġuni valida fil-liġi għalfejn il-proċeduri ma komplithomx Maria Gialanze` stess, senjatament billi la ġiet nieqsa u lanqas ma tilfet il-kapaċita li tamministra ħwejjiġha u tittutela d-drittijiet tagħha, m’hemmx*

> *raġuni valida għalfejn għandu jitqies possibbli li Erika Gialanze` tikseb rimedju għaż-żmien meta kienet Maria Gialanze` s-sid tal-proprjeta` in kwistjoni"*

23. Applikat l-istess raġunament, kwalsiasi lanjanza dwar ksur ta' drittijiet fondamentali u/jew danni patrimonjali li setgħu sofrew il-familjari tar-rikorrent fir-rigward tas-sehem indiviż ta' 87.5% qabel ma huma biegħu l-istess lir-rikorrent fl-1 ta' Novembru 2016, tispetta lilhom personalment. Dan irrispettivament mill-fatt illi fl-istess kuntratt huma ddikjaraw illi kienu qegħdin ukoll jittrasferixxu lir-rikorrent kwalsiasi dritt, pretensjoni u dritt litiġjuż naxxenti mill-kirja tal-istess fond lill-intimata Maria Stella Farrugia.

24. Għalhekk, għall-perjodu bejn it-30 ta' April 1987 sal-31 ta' Ottubru 2016 ir-rirkorrent m'għandux jedd li jippretendi kumpens fir-rigward tas-sehem ta' 87.5% li xtara fil-fond bil-kuntratt tal-1 ta' Novembru 2016.

25. Għalhekk tilqa' l-ewwel parti tal-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat.

<u>Il-Perjodu wara l-31 ta' Ottubru 2016.</u>

26. Mill-1 ta' Novembru 2016 sat-28 ta' Mejju 2021 ir-rikorrent kien sid tal-fond. L-Avukat tal-Istat jilmenta iżda li l-perċentwal tal-fond li r-rikorrent akkwista mingħand qrabatu kien bi prezz baxx proprju għaliex il-fond kien soġġett għal kirja protetta. Għalhekk, m'għandux jiġi kkumpensat għal dik il-perċentwali.

27. Dan huwa punt li ġie ndirizzat f'bosta sentenzi mogħtija minn din il-Qorti[16]. Hekk pereżempju fil-kawża fl-ismijiet **Ian Sammut et v. Avukat tal-Istat et** deċiż fil-31 ta' Mejju, 2023 (Rikors numru 123/21/1 LM) din il-Qorti qalet hekk:

> *"26. Madankollu f'dan il-każ partikolari l-Qorti hi tal-fehma li l-ilment tar-rikorrenti hu għal kollox barra minn loku, meta tikkunsidra li fis-sena 2016 xtraw il-fond għall-prezz ta' €31,000. Fil-kuntratt jissemma li l-fond ".... okkupat minn terzi b'titolu ta' lokazzjoni u allura mingħajr il-pussess battal....". Hu evidenti li dak il-prezz baxx kien prinċipalment minħabba li hemm kirja protetta favur terzi.*
>
> *...*
>
> *28. Għalhekk meta tikkunsidra l-prezz ferm baxx li għalih inxtara l-fond fis-sena 2016, ir-rikorrenti altru milli qegħdin jieħdu return tajjeb ħafna mill-investiment li għamlu u saħansitra llum, sitt snin wara l-akkwist, ingħataw żieda fil-kera ta' €4,800 fis-sena meta qabel kienu qegħdin jirċievu €203 fis-sena (ara sentenza ta' din il-Qorti, Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali tas-6 ta' Ottubru, 2020). Ir-rikorrenti altru milli għamlu negozju li rnexxa sew għalihom."*

28. Fl-1 ta' Novembru 2016, ftit anqas minn sena qabel ma nfetħet din il-kawża, ir-rikorrent xtara s-sehem ta' 87.5% mill-fond għall-prezz ta' €525,000[17] u ġie hemm speċifikat li l-istess kien okkupat mill-intimata nkwilina b'kirja li saret qabel l-1995.

29. Skont l-perit tekniku, fl-2016 l-fond kellu valur ta' €1,050,000. 87.5% ta' dik il-figura tammonta għal €918,750 li jfisser li meta r-rikorrent

---

[16] Ara pereżempju ***Anthony Pace u martu Anna Pace v. L-Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta***, deċiż minn din il-Qorti fit-8 ta' Jannar, 2024; ***Gerald Camilleri v. Avukat Ġenerali et*** deċiża minn din il-Qorti fis-6 ta' Ottubru 2020; ***Danel Company Limited v. L-Avukat tal-Istat et*** deċiża minn din il-Qorti fit-12 ta' Lulju, 2023;
44 Main Street Limited (C52042) v. L-Avukat tal-Istat u Marco Debono deċiż fil-25 ta' Ottubru, 2023

[17] Fol. 8

xtara s-sehem ta' 87.5% mill-fond *de quo*, huwa ħa benefiċċju minn tnaqqis konsiderevoli fil-prezz ta' madwar €393,750. Bla dubju, ir-raġuni għal hekk kienet illi l-fond kien okkupat mill-intimata nkwilina Farrugia b'titolu ta' kera protetta bil-liġi. Fatt imtenni kemm-il darba fil-kuntratt tal-akkwist

30. Skont l-istima tal-perit tekniku, fl-1 ta' Jannar 2017 fis-suq miftuħ il-fond kellu valur lokatizju ta' €33,000. L-Ewwel Qorti kkonkludiet illi bejn l-1 ta' Jannar 2017 u t-28 ta' Mejju 2021, fis-suq ħieles il-kera kienet ta' €145,531.48[18].

31. 87.5% minn dik il-figura, rappreżentanti s-sehem tal-fond li r-rikorrent xtara mingħand qrabatu, tammonta għal €127,340. F'dan ir-rigward però għandu jittieħed in konsiderazzjoni l-prezz vantaġġuż li bih l-attur xtara dak is-sehem, ċertament meħud in konsiderazzjoni li hemm kirja protetta.

32. Għalhekk fir-rigward tat-tieni parti tal-aggravju tal-Avukat tal-Istat fir-rigward tal-perjodu wara l-akkwist ta' 87.5% sehem fil-fond, l-aggravju ser jintlaqa' limitatament billi jingħata:

i. kumpens sħiħ biss fuq is-sehem ta' 12.5% li huwa wiret mingħand missieru; u

[18] Fol. 219

ii. fir-rigward tas-sehem ta' 87.5%, kumpens nominali ta' ¼ tal-valur lokatizju ta' dak is-sehem fis-suq ħieles.

Il-Likwidazzjoni tal-Kumpens

33. Konsegwentement iridu jiġu likwidati:

i. Id-danni patrimonjali dovuti lir-rikorrent għall-perjodu bejn it-30 ta' April 1987 sal-31 ta' Ottubru 2016, fis-sehem ta' 12.5%; u

ii. Id-danni mill-1 ta' Novembru 2016 sat-28 ta' Mejju 2021:
- fis-sehem ta' 12.5% (li huwa wiret); u
- fi kwota ta' ¼ fuq is-sehem rimanenti ta' 87.5% (li huwa xtara mingħand qrabatu).

34. Il-perit tekniku qalet li l-valur lokatizju tal-fond meritu tal-kawża fis-suq ħieles kien:

Sena	Kera Annwali €
1987	1,250
1992	2,500
1997	5,500
2002	11,000
2007	16,000
2012	22,000
2017	33,000

35. Skont dan il-valuri, bejn it-30 ta' April tal-1987 sal-1 ta' Ġunju 2021, l-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri tammonta għal:

Għas-sena 1987	€1,250 /12 x 8 x 12.5%	=	104.17
Mill-1988 sal-1991	€1,250 x 4 x 12.5%	=	625.00
Mill-1992 sal-1996	€2,500 x 5 x 12.5%	=	1,562.50
Mill-1997 sal-2001	€5,500 x 5 x 12.5%	=	3,437.50
Mill-2002 sal-2006	€11,000 x 5 x 12.5%	=	6,875.00
Mill-2007 sal-2011	€16,000 x 5 x 12.5%	=	10,000.00
Mill-2012 sal- 2015	€22,000 x 4 x 12.5%	=	11,000.00
2016	€22,000 /12 x10 x 12.5%		2,291.67
	€22,000 / 12 x 2 x 12.5%	=	458.33
	€22,000 / 12 x 2 x 87.5% / 4		802.08
Mill-2017 sal-2020	€33,000 x 4 x 12.5%	=	16,500.00
	€33,000 x 4 x 87.5% / 4		28,875.00
Sena 2021	€33,000 /12 x 5 x 12.5%	=	1,718.75
	€33,000 /12 x 5 x 87.5% / 4		3,007.81
Total			**€87,257.81**

36. Il-kriterji ta' Cauchi[19] jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' wieħed u sittin elf u tmenin ewro (€61,080). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[20] jħalli bilanċ ta' madwar tmienja u erbgħin elf u tmien mitt ewro (€48,800).

[19] Cauchi v. Malta (rik. 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%"*

37. 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[21].

38. Kif ingħad aktar 'il fuq, ma jirriżultax kemm kienet il-kera oriġinali. L-intimata nkwilina tgħid biss li kien hemm żmien meta n-nanna tar-rikorrent, Cecilia Pick, uriet ix-xewqa li tgħolli l-kera u wara diversi negozjati ġie maqbul illi din tirdoppja. Jirriżulta ukoll li f'Jannar tal-2017 l-intimata nkwilina ddepożitat il-Qorti s-somma ta' €197.50.[22] Imbagħad, fix-xhieda tagħha tal-10 ta' Mejju 2019 qalet li '*nħallas issa 250 fis-sena'*[23].

39. Il-Qorti tal-ewwel grad *arbitrio boni viri* stmat il-kera mħallsa matul il-perjodu rilevanti fis-somma ta' €5,000. Dwar hekk ma kienx hemm kontestazzjoni. Din il-Qorti tistma għalhekk li l-kera mħallsa għas-sehem li fuqu għandu jedd għall-kumpens ir-rikorrent (kif spjegat f' paragrafu 34) hija fis-somma ta' madwar €800.

40. Isegwi illi l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrent għall-perjodu bejn it-30 ta' April tal-1987 sat-28 ta' Mejju 2021 huwa fis-somma ta' **tmienja u erbgħin elf ewro (€48,000)**.

41. Dwar il-kumpens non-pekunjarju m'hemmx aggravju.

---

[21] *"105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation"*
[22] Fol. 17
[23] Fol. 71

<u>Deċiżjoni</u>

Għal dawn il-motivi l-Qorti tilqa’ l-appell tal-Avukat tal-Istat sa fejn kompatibbli ma’ dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata billi tħassar il-kumpens pekunjarju likwidat mill-Ewwel Qorti u minflok tillikwida l-kumpens pekunjarju dovut lill-attur fl-ammont ta’ tmienja u erbgħin elf ewro (€48,000). Għalhekk l-Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrent is-somma ta’ tmienja u ħamsin elf ewro (€58,000) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza appellata.

Spejjeż tal-appell huma a karigu tal-attur.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss