QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 21 ta' Ottubru 2024

Numru : 11

Rikors numru: 550/2022/1 MS

Ann Apap Bologna, James Apap Bologna,
Francesco Apap Bologna, Kristina Sant Cassia,
Stephanie Testaferrata Moroni Viani
v.
L-Avukat tal-Istat

1. Din is-sentenza hi dwar appell tar-rikorrenti minn sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Marzu 2024, li sabet li l-kirja tal-ħanut numru 29, Triq San Pawl, Valletta lid-ditta Azzopardi Brothers, protetta bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] u l-Artikoli 1531D u 1531I tal-Kodiċi Ċivili, tikser il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti Ann Apap Bologna mħarsa 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 iħallasha kumpens ta’ €56,909 bħala danni pekunjarji.

2. L-appell tar-rikorrenti huwa dwar likwidazzjoni tal-kumpens.

Preliminari

3. Fir-rikors promotur ġie premess *inter alia*:

> *“1. Illi r-rikorrenti ghajr ghal Ann Apap Bologna huma lkoll is-sidien tal-fond kummercjali ossija hanut bl-indirizz 29, Triq San Pawl, Valletta filwaqt li r-rikorrenti Ann Apap Bologna hi l-uzufruttwarja tal-istess proprjeta’.*
>
> *2. Illi dan il-fond kien jappartjeni lin-Nobbli Carmel Apap Bologna Sceberras D’Amico Inguanez.*
>
> *…….*
>
> *8. Illi dan il-fond kien gie mikri bhala hanut ghal skopijiet kummerjcali favur Azzopardi Brothers (P-167) ghexieren ta’ snin ilu u cioe’ ferm qabel l-1 ta’ Gunju 1995 versu kera ta’ LM 300 ekwivalenti ghal EUR 698.81 u/jew somma verjuri fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.*
>
> *9. Illi ghalhekk stante li din il-kirja kienet giet fis-sehh qabel l-1 ta’ Gunju 1995, din kienet kirja kummercjali protetta u soggetta ghad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta u dan kif anke jirrizulta mill-kopji tal-ircevuti ghall-perjodu minn 1983 sa 1991 annessi* ***Dok F12*** *fejn ghalhekk il-kirja kienet ilha fis-sehh tal-inqas mis-sena 1983, u kopja ledger tal-kirja de quo tar-rikorrenti sa mis-sena 1987, hawn anness bhala* ***Dok F13.***
>
> *...*
>
> *17. Illi* ***fir-rigward tat-terminu tal-kera****, minkejja li l-Att X tal-2009 stabbilixxa data definittiva ghat-terminazzjoni tal-kirja, jibqa’ l-fatt li d-ditta Azzopardi Brothers inghatat id-dritt tibqa’ tokkupa l-fond proprjeta’ tar-rikorrenti sal-31 ta’ Mejju 2028 u dan kontra l-volonta’ taghhom.*

*18. Illi kien biss bil-hila u sforz tar-rikorrenti li din il-kirja giet terminata b'effett mill-31 ta' Dicembru 2021 permezz ta' ftehim datat 1 ta' Ottubru 2021 (kopja annessa **Dok F14**) u certament mhux b'xi intervent legislattiv hekk kif bit-thaddim tal-provvedimenti tal-Kap 69 inter alia l-artikolu 12 ir-rikorrenti kienu ghal kollox projbiti milli jiehdu lura l-pussess ta' hwejjighom meta u kif xtaqu huma izda kellhom jistennew sas-sena 2028."*

4. Fir-r-rikors promotur ir-rikorrenti talbu lill-qorti sabiex:

"1. Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap 69 inter alia l-Artikoli 3, 9 u 12, u tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531I u tal-1531D tal-Kap 16 kissru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom bl-indirizz 29, Triq San Pawl, Valletta kif sanciti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap. 319) u dan prevja u jekk hemm bzonn billi tappunta periti nominandi.

2. Tiffissa u tordna li jithallas kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) ghas-snin kollha li r-rikorrenti batew vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom u dan prevja u jekk hemm bzonn billi tappunta perit nominandi.

3. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imghaxijiet legali.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni u bl-imghaxijiet legali. B'rizerva ghad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti."

5. Permezz ta' risposta preżentata fit-3 ta' Novembru 2022[1] l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi r-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti kemm dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond in kwisjtoni, kemm dwar il-ftehim tal-kirja u kif ukoll li l-fond in kwistjoni jaqa' taħt id-definizzjoni ta' ħanut skont l-Artikolu 9(b) tal-Kap. 69. Fil-mertu, ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt b'dan illi:

*"jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll**, **dan il-ksur jista' jissustixxi biss bejn it-30 ta' April, 1987 sal-31 ta' Diċembru 2021** u cioè mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sa meta ġiet itterminata l-kirja permezz ta' ftehim datat 1 ta' Ottubru 2021".*

[1] Fol. 76 *et seq*

6. B'sentenza mogħtija fit-18 ta' Marzu 2024 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

"(i) tiċħad it-talbiet sa fejn dawn saru mir-rikorrenti James Apap Bologna, Francesco Apap Bologna, Kristina Sant Cassia u Stephanie Testaferrata Moroni Viani;

(ii) tilqa' l-ewwel talba sa fejn din saret mir-rikorrenti Ann Apap Bologna u tiddikjara li l-artikoli 3, 4, 9 u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, u kif ukoll l-artikoli 1531D u 1531I tal-Kodiċi Ċivili, wasslu għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-awtur tagħha t-Tabib Carmel Apap Bologna għat-tgawdija tal-proprjetà bin-numru disgħa u għoxrin (29), fi Triq San Pawl, Valletta, kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

(iii) tilqa' t-tieni talba sa fejn din saret mir-rikorrenti Ann Apap Bologna u tiffissa l-kumpens xieraq għall-vjolazzjoni subita mit-Tabib Carmel Apap Bologna fis-somma ta' sitta u ħamsin elf disa' mija u disgħa Ewro (€56,909);

(iv) tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' sitta u ħamsin elf disa' mija u disgħa Ewro (€56,909) lir-rikorrenti Ann Apap Bologna, bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(v) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat sa fejn dawn ma jaqblux ma' dak ikkunsidrat f'din is-sentenza;

(vi) tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża, ħlief dawk relatati mat-tieni rapport preżentat mill-perit tekniku fit-12 t'Ottubru, 2023, li għandhom jibqgħu sopportati mir-rikorrenti."

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

"34. Illi skont ir-relazzjonijiet estiżi mill-perit tekniku f'dawn l-atti, l-ammont kumplessiv ta' kera perċepibbli mill-Fond kieku nkera fis-suq ħieles kienet tammonta – bejn l-1 ta' Mejju 1987 u l-1 t'Ottubru 2021 – għas-somma kumplessiva ta' €206,337.50.

35. Illi din is-somma ġiet kalkolata billi ġie kkunsidrat il-valur lokatizju sena b'sena, minflok f'intervalli ta' ħames snin kif solitament isir. Fid-

deċiżjoni tagħha fil-każ ***Peter Bonnici pro et noe vs. L-Avukat tal-Istat et*** *(22/1/2024), l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali osservat:*

> *Għalkemm mhux ser tiskarta l-insenjament f'***Cauchi v Malta***, il-Qorti tqis li l-Perit Tekniku, ibbażat l-istima tal-fond billi qieset il-valur fl-2020 u mxiet b'lura sena b'sena bi stima kalkolata fuq ir-rata ta' inflażżjoni. Mhux normali li l-kirijiet ikollhom reviżjoni tal-kera kull sena u solitament l-istimi ta' periti tekniċi jagħtu l-valur lokatiżju kull ħames snin. Hi l-fehma tal-Qorti li dan il-metodu ma sarrafx fi stima realistika relatata għaż-żminijiet ippreċedew l-2020 kif ukoll li rental yield ta' 5.8% matul it-tletin sena u fuqhom tal-istima hi għolja u inċerta. Għalhekk qed jitnaqqas persentaġġ ieħor ta' 10% mill-figura ta' tliet mija u sebgħa u għoxrin elf, tmien mija u tletin ewro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€327,830.87).*

36. Din il-qorti wkoll hija tal-fehma li l-komputazzjoni tal-valur lokatizju sena b'sena twassal għal riżultat li mhux realistiku. Hekk ukoll, li wieħed jikkomputa l-kirja minn fond b'rata fissa għal perjodu ta' aktar minn tletin sena ukoll hu xenarju li mhux daqstant reali u għalhekk, għax mhux reali, iwassal għal riżultati li m'humiex neċessarjament ġusti. Għalhekk din il-qorti se tkun qiegħda tikkonsidra l-valuri riżultanti mill-ewwel relazzjoni, u ċjoè dik b'intervalli ta' ħames snin, u mhux dawk riżultanti mit-tieni relazzjoni, li saret fuq insistenza tar-rikorrenti:

Sena	***Ammont***
1987[2]	*€495.83*
1988-1991	*€3,400*
1992-1996	*€8,000*
1997-2001	*€14,000*
2002-2006	*€24,000*
2007-2011	*€32,500*
2012-2016	*€44,500*
2017-2020	*€46,000*
2021[3]	*€9,750*
TOTAL:	*€182,645.83*

37. Illi l-formola applikata konsistentement fil-ġurisprudenza tal-qrati Maltin, u li diġà saret riferenza għaliha, hija soltu applikata fir-rigward ta' kirjiet residenzjali. Meta wieħed jiġi għal kirjiet kummerċjali, isib li ġeneralment din il-formola ġiet applikata wkoll, għalkemm mhux dejjem b'mod konsistenti. Hekk, per eżempju, fid-deċiżjoni Louis Apap Bologna et vs. Avukat Ġenerali ***et*** *(Qorti Kostituzzjonali, 27/10/2021), it-tnaqqis applikat kien:*

- *20% minħabba l-interess ġenerali (mhux 30% bħal fil-każ ta' kirjiet residenzjali);*
- *20% sabiex jagħmel tajjeb għan-nuqqas ta' ċertezza li l-fond kien se jkun mikri għaż-żmien kollu;*

[2] Se jiġu kalkolati biss ix-xhur minn Mejju sa Diċembru.
[3] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel disa' xhur, kif fuq spjegat.

- *10% biex tagħmel tajjeb għal taxxa li kieku kien ikollu jħallas is-sid fuq il-qligħ.*

38. Aktar riċentement, fil-każ ***Elfrida sive Freda Guillaumier et vs. Avukat Ġenerali et*** *(Qorti Kostituzzjonali, 31/5/2023), l-imsemmija Onorabbli Qorti għaddiet biex tapplika l-istess formola, mingħajr diverġenzi dovuti għall-fatt li l-kirja trattata kienet kummerċjali, u mhux residenzjali.*

39. Hija rilevanti wkoll id-deċiżjoni ***Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez vs. Avukat Ġenerali et*** *(Qorti Kostituzzjonali, 27/10/2021), li, inċidentalment hija kawża li l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti għamel fir-rigward ta' fondi viċini jekk mhux adjaċenti għal dak mertu tal-kawża odjerna. F'dik id-deċiżjoni ntqal hekk:*

> *21. Fir-rigward tal-likwidazzjoni tal-kumpens, il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet* ***Cauchi v. Malta*** *(QEDB, 25/03/2021), fejn ġie spejgat hekk fir-rigward tal-likwidazzjoni tal-kumpens u t-tnaqqis li għandu jsir f'kawżi fejn l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjeta` tkun ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku:*
>
> > *"…the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
> >
> > *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%.*
> >
> > *105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time".*

22. Il-Qorti tagħraf illi f'dan il-każ il-miżura in kwistjoni ma kinitx intiża għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali u s-salvagwardja ta' nies vulnerabbli minn homelessness. Il-Qorti tagħraf ukoll illi kif sewwa osservat l-ewwel Qorti, l-interess ġenerali li kien jiġġustifika l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali naqas maż-żmien. Għaldaqstant, in vista ta' dan kollu l-Qorti tqis illi r-rata ta' tnaqqis minħabba l-għan leġittimu tal-liġi f'dan il-każ għandha tkun ta' ċirka 20% u mhux 30% kif stabbilit fis-sentenza appena ċitata.

23. Fir-rigward tat-tnaqqis minħabba l-inċertezza li l-attur kien jirnexxilu jżomm l-fond mikri matul iż-żmien relevanti kollu għall-ammonti ndikati mill-Perit Legali, il-Qorti tqis illi fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' din il-kawża r-rata ta' tnaqqis għandha tkun ta' ċirka 35% u mhux 20%. Dan għaliex l-ewwel nett hemm inċertezza dwar jekk il-proprjeta` kollha verament setgħatx tintuża għal skopijiet kummerċjali peress illi minkejja illi l-kirja hija waħda u għal skopijiet kummerċjali, l-inkwilini ma jużawx tlieta mill-fondi nklużi fil-kirja. Inoltre, il-Qorti tosserva illi l-Perit Tekniku bbaża l-istima tiegħu partikolarment fuq il-fatt illi dawn il-fondi jistgħu jingħaqdu f'wieħed u jsir boutique hotel. Pero`, ikkonsidrat illi l-inċertezza f'dan is-settur hija ferm akbar milli dik eżistenti fis-settur tal-akkomodazzjoni għal-skopijiet residenzjali, tqis li tnaqqis kif konsidrat minn din il-Qorti hu raġonevoli.

24. Il-Qorti rat ukoll illi mill-atti jirriżulta illi l-attur u l-predeċessuri tiegħu urew inerzja sostanzjali fir-rigward ta' din il-kirja. Mill-provi jirriżulta illi l-maġġior parti tal-fondi mikrija lill-konvenuti inkwilini mhux biss ilhom ma jiġu użati minnhom għal snin twal, iżda wkoll jirriżulta illi l-proprjetajiet jinsabu fi stat ħażin minħabba li l-inkwilini naqsu milli jieħdu ħsiebhom sew. Għalhekk l-attur u l-predeċessuri tiegħu kellhom il-possibilita` li jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu t-terminazzjoni tal-kera a bażi ta' dawn in-nuqqasijiet tal-inkwilini li skont il-liġi jagħtu lis-sid id-dritt li jfittex it-terminazzjoni tal-kirja. Fil-fehma tal-Qorti għalhekk għandu jkun hemm tnaqqis ta' ċirka 35% mill-kumpens dovut, sabiex jirrifletti n-nuqqas tal-attur u l-predeċessuri tiegħu li jħarsu d-drittijiet u l-interess tagħhom bil-mezzi mogħtija lilhom mil-liġi għal dawn is-snin kollha.

25. Barra minn hekk, il-Qorti tqis illi għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 15% sabiex jirrifletti l-fatt illi l-attur u l-predeċessuri tiegħu kien ikollhom iħallsu taxxa fuq id-dħul perċepit minnhom li kieku kienu qed jirċievu l-kera stabbilita mill-Perit Tekniku direttament mingħand l-inkwilini. Finalment għandha titnaqqas ukoll il-kera attwalment perċepita jew perċepibbli millattur u l-predeċessuri tiegħu skont il-liġi matul iż-żmien relevanti.

40. Illi esposta l-ġurisprudenza li tidher l-aktar saljenti fuq l-aspett tal-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju minħabba vjolazzjoni tad-dritt fondamentali għat-tgawdija paċifika tal-possediment b'konsegwenza ta' kirja kummerċjali, imiss li din il-qorti tasal għall-konklużjonijiet tagħha fir-rigward. Din il-qorti jidhrilha li huwa ġust u xieraq li jsir it-tnaqqis li ġej:

- *tnaqqis ta' 15% minħabba l-interess ġenerali. Il-qorti hija tal-fehma li t-tnaqqis taħt dan ir-ras għandu jkun nofs dak li jsir f'kirjiet residenzjali, għaliex l-interess ġenerali fil-*

protezzjoni tal-kirja ta' ħanut għall-bejgħ ta' drapp huwa ferm u ferm anqas pronunzjat u mperattiv;

- *tnaqqis ta' 25% biex jagħmel tajjeb għall-fatt li l-ħanut seta' ma jinkeriex għaż-żmien kollu in eżami. Kemm hu hekk, din il-qorti nnutat li għad li r-rikorrenti ħadu lura l-pussess tal-ħanut fl-1 ta' Jannar, 2022, meta aċċediet il-perit tekniku fit-2 ta' Mejju 2023 (u kwindi aktar minn sena wara), il-ħanut kien għadu vojt. Din il-qorti hija wkoll tal-fehma, b'żieda mal-premess, li fil-kuntest ta' kiri kummerċjali hemm dejjem anqas ċertezza li post jinkera b'mod regolari;*
- *tnaqqis ta' 15% biex jagħmel tajjeb għat-taxxa fuq il-qligħ li kienet tiġi nkorsa;*
- *f'dan il-każ ukoll jissussistu ċirkostanzi li jissuġġerixxu li l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti kien passiv fil-mod kif ħares l-interessi tiegħu dwar dan il-fond. Mix-xiehda mogħtija minn John Mary Azzopardi fl-10 t'Ottubru 2023, jirriżulta wkoll li l-ħanut li dwaru saret din il-kawża wkoll ma ntużax għal bosta snin, u din hi raġuni taħt l-artikolu 9 tal-Ordinanza biex is-sid jirriprendi l-pussess tal-fond mikri. Fiċ-ċirkostanzi, din il-qorti tħoss li tnaqqis ta' 35% ikun eċċessiv, u għalhekk qed tagħmel tnaqqis fl-ammont ta' 10%, minflok.*

41. Dan iġib is-somma ta' €89,074. Minn din is-somma għandha wkoll titnaqqas l-ammont tal-kera effettivament imħallsa lill-awtur fit-titolu tar-rikorrenti, kif ukoll dik is-somma li avolja ma tħallsitx, kellha titħallas mill-inkwilini bis-saħħa taż-żidiet maħsuba fl-Att X tal-2009. Il-fatt li sid il-fond ma ġabarx dawk iż-żidiet u mbagħad irrinunzja għad-dritt li jiġborhom mingħand l-inkwilin (kif għamlu r-rikorrenti bl-iskrittura tal-1 t'Ottubru 2021), ma jagħtix imbagħad lis-sid id-dritt li jiġbor dak l-ammont mill-Istat b'azzjoni bħal din. Dan però jidher li huwa aċċettat mir-rikorrenti fil-kalkolazzjonijiet li huma għamlu fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom. It-total ta' din il-kera imħallsa jew dovuta tammonta għal €32,165.

42. Għalhekk il-kumpens pekunjarju dovut jammonta għal €56,909.

43. Illi la darba din il-qorti qiegħda ssib li hemm vjolazzjoni biss għaż-żmien li fih kien ħaj it-Tabib Carmel Apap Bologna, isegwi li ma hemm ebda kumpens għal ħsara morali x'jiġi likwidat, billi skont il-ġurisprudenza ġjà ċitata f'din is-sentenza, dik ix-xorta ta' kumpens ma jintiritx."

8. Ir-rikorrenti appellaw b'rikors ippreżentat fil-5 ta' April 2024 fejn jilmentaw: (i) illi l-Ewwel Qorti warrbet *in parte* r-relazzjoni tal-Perit Tekniku mingħajr raġuni valida; (ii) illi fil-kalkolu tal-kumpens pekunjarju

sar tnaqqis li ma kellux isir; (iii) illi ma ngħatawx danni morali; u (vi) illi ma kellhomx jiġu kkundannati jħallsu l-ispejjeż tal-perizja addizzjonali. Talbu għalhekk lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi:

> *"filwaqt li tikkonfermaha safejn huwa kompatibbli ma' dak suespost hawn fuq, tistrieħ fuq ir-rapport rivedut tal-Perit Tekniku fl-intier tiegħu ossija bil-valuri ta' kull sena, iżżid il-kumpens pekunarju skont kif spjegat, takkorda kumpens non-pekunarju u kif ukoll tvarja d-deċiżjoni dwar l-ispejjeż billi tiddeċiedi li l-appellanti m'għandhom ibatu l-ebda spejjeż u dan in linea mal-aggravji suesposti tal-atturi appellanti, bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali."*

9. Permezz ta' risposta ppreżentata fit-22 ta' April 2024 l-Avukat tal-Istat wieġeb li l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Konsiderazzjonijiet

10. L-ewwel aggravju tal-appellanti huwa:

> *"Illi l-ewwel Qorti mingħajr ebda raġuni valida għażlet li ma tistrieħx fuq ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku fl-intier tagħha iżda minflok ikkunsidrat il-valur lokatizju annwali b' intervalli ta' ħames snin u mhux sena b'sena."*

11. Isostnu li l-inkarigu oriġinali tal-Perit Tekniku skont il-verbal tas-seduta tas-7 ta' Marzu 2023 kien sabiex tagħti stima tal-valur lokatizju tal-fond għall-perjodu kollu mill-1987 sal-31 ta' Diċembru 2021. Madanakollu, f'paġna 12 tar-relazzjoni ppreżentat biss il-valur lokatizju kull ħames snin u mhux sena b'sena. Jgħidu li kien għalhekk li, fid-domandi in eskussjoni, huma talbu lill-perit tagħti l-valur lokatizju għal kull sena. Kwistjoni li reġgħu qajmu fl-udjenza tal-10 ta' Ottubru 2023.

Jinsistu li t-tweġiba tal-perit għal tali kweżit ma kinitx relazzjoni addizzjonali iżda sempliċement informazzjoni biex taqdi l-inkarigu oriġinali tagħha b'mod sħiħ. Kwantu għas-sentenza fl-ismijiet **Peter Bonnici pro et noe vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża fit-22 ta' Jannar 2024, ir-rikorrenti jikkontendu li: (i) l-perizja kienet ibbażata fuq il-PPI u ma saritx bil-*comparison method* kif sar f'dan il-każ; u (ii) finalment din il-Qorti ħadmet bil-valur lokatizju annwali sena b'sena u mbagħad naqqset 10%, mhux warrbet għal kollox dawk il-valuri. B'żieda ma' dan jikkontendu li f'dan il-każ il-perit applikat perċentwali kemmxejn baxx (5%) biex waslet għal valur lokatizju mentri r-rata solita hija dik ta' 6.5%. Jgħidu għalhekk li l-Qorti tal-ewwel grad ma kellha ebda bażi biex twarrab il-valur lokatizju sena b'sena, liema fatt iwassal għal diskrepanza ta' €23,564.17 fil-valur lokatizju matul il-perjodu rilevanti bil-konsegwenza li l-kumpens likwidat mhux ġust.

12. Fattwalment jirriżulta illi:

12.1. Fl-udjenza tas-7 ta' Marzu 2023[4] il-perit Elena Borg Costanzi ġiet nominata bħala Perit Tekniku '*sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża, għall-perjodu mill-1987 sal-31 ta' Diċembru 2021'*;

[4] Fol. 100

12.2. Permezz ta' rapport ippreżentat fl-24 ta' Mejju 2023[5], l-imsemmija perit irrelatat li, bil-*comparison method*, il-valur tal-fond fis-suq liberu huwa ta' €260,000. Spjegat li l-valur lokatizju tal-istess fond tul iż-żmien indikat fid-digriet huwa s-segwenti:

SENA	VALUR LOKATIZJU ANNWALI €
1987	€850
1992	€1,600
1997	€2,800
2002	€4,800
2007	€6,500
2012	€8,900
2017	€11,500
2021	€13,000

12.3. Permezz ta' nota ippreżentata fit-23 ta' Ġunju 2023[6], ir-rikorrenti ippreżentaw id-domandi in eskussjoni u *inter alia* talbu lill-Perit Tekniku sabiex tagħti l-valur lokatizju għal kull sena mill-1987 sal-31 ta' Diċembru 2021 (ara domanda numru vi);

12.4. Referibbilment għal dik id-domanda l-perit talbet id-direzzjoni tal-Qorti[7];

[5] Fol. 110 *et seq*.
[6] Fol. 128
[7] Fol. 131

12.5. Fl-udjenza tal-10 ta' Ottubru 2023[8] ġie *inter alia* vverbalizzat illi:

> *"L-Av. Aquilina għall-atturi jirrileva li l-Perit Tekniku kienet ġiet nominata sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju għal kull sena konsekuttiva u mhux f' intervalli ta' ħames snin 'l wieħed, u għalhekk jitlob il-Perit Tekniku tintalab rapport addizzjonali f' dan ir-rigward.*
>
> *L-Av. Rachel Aquilina tirrimetti ruħha.*
>
> *Ingħata Digriet.*
>
> *Il-Qorti tidderiġi lill-Perit Tekniku sabiex tippreżenta relazzjoni addizzjonali referibbli għal kull sena li taħbat fil-perjodu ndikat, naturalment ħlief dawk li dwarhom diġa rrelatat, liema relazzjoni addizzjonali hija wkoll a spejjeż proviżorjament tal-atturi"*

12.6. Fit-12 ta' Ottubru 2023 il-perit ippreżentat rapport addizzjonali[9] fejn tat is-segwenti valuri:

SENA	VALUR LOKATIZJU ANNWALI €
1987	**€850**
1988	€1,000
1989	€1,150
1990	€1,300
1991	€1,450
1992	**€1,600**
1993	€1,840
1994	€2,080
1995	€2,320
1996	€2,560
1997	**€2,800**
1998	€3,200
1999	€3,600
2000	€4,000
2001	€4,400
2002	**€4,800**
2003	€5,140
2004	€5,480
2005	€5,820

[8] Fol 136
[9] Fol. 146 – 147

2006	€6,160
2007	**€6,500**
2008	€6,980
2009	€7,460
2010	€7,940
2011	€8,420
2012	**€8,900**
2013	€9,420
2014	€9,940
2015	€10,460
2016	€10,980
2017	**€11,500**
2018	€11,875
2019	€12,250
2020	€12,625
2021	**€13,000**

13. Il-Qorti tal-ewwel grad ikkalkolat illi bejn Mejju 1987[10] sal-1 ta' Ottubru 2021, meta ġie ffirmat il-ftehim li bih intemmet il-kirja, l-ammont komplessiv ta' kera perċepibbli mis-sidien fis-suq ħieles, skont il-valuri mogħtija mill-perit sena b'sena, jammonta għal €206,337.50. Dehrilha iżda li dak ir-riżultat ma kienx realistiku u għalhekk ikkalkolat il-kera f'dak il-perjodu skont il-valuri f'intervalli ta' ħames snin li wassalha għal total ta' €182,645.83. Tista' tgħid li hemm differenza ta' madwar €23,550.00.

14. Il-Qorti ma taqbilx mal-pożizzjoni li ħadu r-rikorrenti. Hu fatt magħruf li f'kawżi ta' din ix-xorta l-istimi tal-valur isiru kull ħames snin. Min jikri fond biex jużah bħala ħanut x'aktarx li jagħmel investiment mhux żgħir u jkun irid il-kirja għall-perjodu mhux qasir biex jirkupra dak li investa u jagħmel il-qligħ ukoll. Il-Qorti tqis li mhijiex verosimili li f'kirja kummerċjali

[10] Skont l-Artikolu 7 tal-Kap. 319, l-ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jsir qabel it-30 ta' April 1987 ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4

l-ftehim kien ser jikkontempla reviżjoni tal-kera għal kull sena li jdum fis-seħħ il-kuntratt ta' lokazzjoni. Fiċ-ċirkostanzi, il-Qorti taqbel mal-Ewwel Qorti li għamlet il-kalkoli tagħha fuq valur lokatizju li jiġi rivedut kull ħames snin.

15. It-tieni aggravju tal-appellanti huwa dwar ċertu tnaqqis li sar fil-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju. Filwaqt li jiddikjaraw li huma jaqblu mat-tnaqqis ta' 15% minħabba l-interess ġenerali, li ġie applikat mill-Ewwel Qorti minflok is-solita rata ta' 30%, jilmentaw dwar:

i. It-tnaqqis ta' 25% (minflok ir-rata stabbilita ta' 20%) minħabba li ma kienx hemm garanzija li l-fond ikun mikri għall-perjodu kollu. Jgħidu li dan it-tnaqqis huwa esaġerat u li din il-Qorti għandha minflok iżżomm mal-ġurisprudenza nostrana u tapplika r-rata ta' 20%;

ii. It-tnaqqis ta' 10% minħabba l-allegata passività ma kellux isir. Dan għaliex hemm bosta ġurisprudenza li tgħid illi l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu snin qabel ma fittxew rimedju, mhux rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju; u

iii. It-tnaqqis ta' 15% minħabba taxxa ma kellux isir lanqas.

16. Din il-Qorti kemm-il darba tenniet illi kemm jista' jkun, f'kawżi ta' din ix-xorta, il-komputazzjoni tal-kumpens pekunjarju għandha ssir skont il-kriterji stabbiliti f'paragrafu 103, 104 u 105 ta' **Cauchi v. Malta**[11]:

> *"għalkemm huwa minnu li t-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) u għoxrin fil-mija (20%) msemmija f'Cauchi huma biss indikattivi u mhux regola li torbot, madankollu jixraq illi tinżamm uniformità fid-deċiżjonijiet u ma jsirx tibdil jekk mhux għal raġunijiet li jkunu speċifiċi għall-każ partikolari."*[12]

17. Dan iżda ma jfissirx li l-Qorti m'għandhiex is-setgħa taġġusta din il-formula fejn jidhrilha li ċ-ċirkostanzi tal-każ jkunu jitolbu hekk. Però din m'għandhiex tkun in-norma iżda l-eċċezzjoni. B'hekk ikun hemm konsistenza fis-sentenzi li qegħdin jingħataw.

18. L-ewwel qorti naqset 15% minħabba li kienet tal-fehma illi '*l-interess ġenerali fil-protezzjoni tal-kirja ta' ħanut għall-bejgħ ta' drapp huwa ferm u ferm anqas pronunzjat u mperattiv'.* Minn dik il-parti tas-sentenza m'hemmx appell.

19. Stabbilit diġà li għall-perjodu bejn l-1 ta' Mejju 1987 sal-1 ta' Ottubru 2021 il-kera tal-fond in kwistjoni fis-suq ħieles hi ta' €182,645 tnaqqis ta' 15% jagħti valur ta' **€155,248**.

---

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

[12] **Joseph Cremona v. Avukat tal-Istat et** deċiża minn din il-Qorti fid-29 ta' Marzu, 2023; Ara wkoll is-sentenzi ta' din il-Qorti fl-ismijiet: **Camilleri Helen et vs Avukat tal-Istat et**, 31 ta' Mejju 2023; **John Edward Vassallo et v. Carmen Cardona et**, 31 ta' Mejju, 2023; **Francesca Stivala et v. Avukat tal-Istat et**, 12 ta' Lulju, 2023; **Catherine Cauchi v. Remigio Cassar** u **Cecilia Cassar et**, 12 ta' Lulju, 2023; **Godfrey Cosaitis v. Avukat tal-Istat et**, 9 ta' Ottubru, 2023

20. Kwantu għall-inċertezza li fis-suq liberu l-fond kien se jinkera għall-perjodu kollu, il-Qorti tal-ewwel grad naqset 25% minflok 20% li jiġi solitament applikat fil-każ ta' kirjiet residenzjali.

21. F'dan ir-rigward il-Qorti taqbel mar-raġunament tal-Ewwel Qorti. Tabilħaqq, fil-kuntest ta' kiri kummerċjali hemm anqas ċertezza li fond kien se jinkera għall-perjodu kollu. Tant hu hekk li minn meta r-rikorrenti ħadu lura l-fond (1 ta' Jannar 2022) sa meta aċċediet fih il-Perit Tekniku (2 ta' Mejju 2023), kien għadu vojt.

22. Għalkemm kif diġà ġie aċċennat ikun aħjar li l-qrati jżommu mal-linji gwida li ngħataw fis-sentenza **Cauchi v Malta** u dan sabiex kemm jista' jkun jiġi żgurat il-konsistenza, meħud in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi l-Qorti m'hijiex ser tvarja dik il-parti tas-sentenza appellata. Għalhekk tnaqqis ta' 25% iħalli bilanċ ta' **€116,436**.

23. Il-Qorti tal-ewwel grad applikat tnaqqis ieħor ta' 15% biex jagħmel tajjeb għat-taxxa fuq il-qligħ li s-sidien kien ikollhom iħallsu fuq il-kirjiet stmati mill-perit u tnaqqis ieħor ta' 10% għall-fatt illi r-rikorrenti kellhom iċ-ċans jirriprendu l-pussess tal-fond qabel l-1 ta' Jannar 2022 iżda baqgħu passivi.

24. Huwa minnu li fis-sentenza ta' **Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez v. L-Avukat Ġenerali** (27.10.2021) din il-Qorti applikat tnaqqis ulterjuri ta' 15% sabiex jirrifletti l-fatt illi l-attur u l-predeċessuri tiegħu kien ikollhom iħallsu taxxa fuq id-dħul perċepit minnhom li kieku kienu qed jirċievu l-kera stabbilita mill-Perit Tekniku direttament mingħand l-inkwilini. Madanakollu, il-ġurisprudenza l-aktar reċenti ta' din il-Qorti ma tapplikax dak it-tnaqqis għar-raġuni li dak il-fattur huwa meqjus li jagħmel tajjeb għall-kwalsiasi pretensjoni ta' interessi skont paragrafu 107 ta' **Cauchi v. Malta**:

> *"8. Il-Qorti ma tqisx li għandu jiżdied ħamsa fil-mija (5%) fuq din is-somma billi l-kumpens mogħti mhux taxxabbli kif kien ikun kieku l-ammont kien ħlas ta' kera."*[13]

25. Għalhekk tilqa' l-ilment tar-rikorrenti.

26. Kwantu għat-tnaqqis ta' 10% għall-fatt illi r-rikorrenti kellhom iċ-ċans jirriprendu l-pussess tal-fond qabel l-1 ta' Jannar 2022 iżda baqgħu passivi, il-Qorti tirreferi għal sentenza tagħha fl-ismijiet **Carmel *sive* Charles Bartolo v. Avukat tal-Istat et**[14] fejn ġie applikat raġunament simili:

> *"24. L-attur il-predecessuri tiegħu kellhom il-possibilita' li jintavolaw proceduri quddiem il-Board li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu tterminazzjoni tal-kera a bażi ta' dawn in-nuqqasijiet tal-inkwilin li skond il-liġi jagħtu lis-sid id-dritt li jfittex it-terminazzjoni tal-kirja. Fil-Fehma tal-Qorti għalhekk għandu jkun hemm tnaqqis ta' cirka 35% mill-kumpens*

---

[13] ***Anthony Camilleri v. L-Avukat tal-Istat et***, deċiża minn din il-Qorti fit-3 ta' Ġunju 2024, ara wkoll ***Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella v. Bluerock Operations Limited (C-13841) ġja Goldkraft Limited et*** deċiża fit-13 ta' Mejju, 2024
[14] 27 ta' Ottubru, 2021

dovut sabiex jirrifletti n-nuqqas tal-attur u l-predecessuri li jħarsu d-drittijiet u l-interess tagħhom bil-mezzi mogħtija lilhom mil-liġi għal dawn is-snin kollha."

27. F'dan il-każ John Mary Azzopardi, li kellu sehem min-negozju tas-soċjetà nkwilina, xehed illi għall-ħabta tal-2010 / 2015 in-negozju kien falla[15] iżda żamm il-fond bħala *store* għax kien jarma fuq il-monti darba f'ġimgħa. John Mary Azzopardi jgħid li s-sid kien jaf b'din il-bidla fid-destinazzjoni tal-fond u ma sabx oġġezzjoni. Jgħid li qalilhom '*tistgħu toqgħodu fih tużawh sakemm jiġi bżonnu'*[16]. Kien biss fl-2021 li r-rikorrenti talbuh iċ-ċwievet lura u huwa vvaka l-fond kif mitlub.

28. M'hemmx dubju għalhekk li mis-sena 2010/2015 is-sidien setgħu talbu li jieħdu l-fond lura u minflok ħallew l-inkwilin fih biex ikompli jużah bħala maħżen. Peress li r-rikorrenti ma ngħatawx raġun u l-Avukat tal-Istat m'appellax, it-tnaqqis għandu jibqa' ta' 10%, u jħalli bilanċ ta' **€104,792**.

29. Fil-każ ta' **<u>Cauchi</u>**, tnaqqset ukoll il-kera li tħallset / kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi[17]. Tnaqqis li mhux kontestat salv għall-fatt li fl-appell tagħhom ir-rikorrenti jgħidu li l-kera attwalment perċepibbli mis-sidien fil-perjodu in kwistjoni kienet fis-somma ta' €31,609.20 filwaqt li l-

---

[15] Fol. 139 *overleaf*
[16] Fol. 140 *overleaf*
[17] *"105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation"*

Qorti tal-ewwel grad qalet li l-kera mħallsa/dovuta tammonta għal €32,165.

30. Fuq kera oriġinali ta' Lm300 fis-sena, il-Qorti tikkalkola li għall-perjodu bejn l-1 ta' Mejju 1987 sal-1 ta' Ottubru 2021, applikati wkoll iż-żidiet skont l-Artikolu 1531D tal-Kap. 16, il-kera mħallsa / li setgħet tintalab mis-sidien skont il-liġi tammonta għal ftit aktar minn wieħed u tletin elf u sitt mitt ewro (€31,600). B'hekk jibqa' bilanċ ta' **€73,192**.

31. **Il-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti Ann Apap Bologna jammonta għal tlieta u sebgħin elf mija u tnejn u disgħin ewro (€73,192)**.

32. It-tielet aggravju huwa dwar in-nuqqas ta' għoti ta' kumpens non-pekunjarju. Jinsistu li huma daħlu fiż-żarbun tal-predeċessur tagħhom u għalhekk iridu jiġu kkumpensati wkoll għat-tbatija morali li sofra hu. Addirittura jsostnu li:

> *"il-pożizzjoni tal-Qorti ta' prim' istanza ser twassal għal diskriminazzjoni u ksur ulterjuri tad-drittijiet tal-appellanti ai termini tal-Artikolu 14 b' referenza għall-Artikolu 1 tal-Protokoll 1, abbażi inter alia tat-twelid, tal-età u tal-istatus tal-persuna."*

33. Hija ġurisprudenza kostanti ta' din il-Qorti li, kuntrarjament tat-telf patrimonjali, id-danni morali ma jintirtux[18]. L-allegata diskriminazzjoni m'għandha x'taqsam xejn.

[18] Ara fost ħafna sentenzi oħra s-sentenza fl-ismijiet **Rita Rizzo u Martha Rizzo v. L-Avukat tal-Istat et** (Rikors numru 622/2021/1 LM) deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Frar 2024

34. F’dan il-każ ir-rikorrenti stess iddikjaraw u ġabu prova li l-fond għadda għandhom in kwantu għal Ann Apap Bologna b’użufrutt u lir-rikorrenti l-oħra f’proprjetà b’legat, mill-wirt ta’ Dr Carmel Apap Bologna li miet fis-7 ta’ Settembru 2021.

35. Wara l-mewt tiegħu r-rikorrenti ma tilfux żmien u immedjatament talbu lill-inkwilin jivvaka l-fond, tant li l-ftehim li bih ġiet itterminata l-kirja ġie ffirmat fl-1 ta’ Ottubru 2021[19]. Dan mingħajr ebda reżistenza jew oġġezzjoni da parti tal-inkwilin.

36. M’hemmx dubju għalhekk li ħadd mir-rikorrenti ma sofra danni morali u għalhekk l-aggravju miċħud.

37. Ir-raba’ aggravju huwa dwar il-kap tal-ispejjeż in kwantu ġew ordnati jħallsu l-ispejjeż relatati mat-“*tieni rapport”* ippreżentat mill-Perit Tekniku fit-12 ta’ Ottubru 2023.

38. Dan l-aggravju hu nfondat ġialdarba ma ngħatawx raġun li l-kumpens pekunjarju kellu jiġi kalkolat fuq stima tal-valur lokatizju ta’ kull sena għall-perjodu rilevanti.

39. Għaldaqstant, tiċħad ukoll ir-raba’ aggravju.

[19] Fol. 72

<u>Deċiżjoni</u>

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tilqa' l-appell tar-rikorrenti Ann Apap Bologna biss sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata fis-sens li l-kumpens pekunjarju li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas lill-istess rikorrenti hu ta' **<u>tlieta u sebgħin elf, mija u tnejn u disgħin ewro (€73,192)</u>**. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza appellata.

Spejjeż tal-appell jinqasmu in kwantu għal tliet kwarti (¾) għar-rikorrenti u kwart (¼) għall-Avukat tal-Istat meħud in konsiderazzjoni li ntlaqa' biss parti minn wieħed mill-erba' aggravji tar-rikors tal-appell. Il-mod kif inqasmu l-ispejjeż tal-appell jieħu wkoll in konsiderazzjoni l-fatt li l-appell sar ukoll f'isem in-nudi proprjetarji, meta l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talba tagħhom u ma sarx appell minn dik il-parti tas-sentenza.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss