QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 18 ta' Novembru 2024

Numru : 34

Rikors numru 141/2023/1GM

Annunziata *sive* Nancy Calleja f'isimha proprju u
għan-nom ta' oħtha Josephine Pirotta,
Helen Attard, Maria Stella Bezzina,
Salvina *sive* Sylvia Gauci u Emanuel Gauci

v.

L-Avukat tal-Istat u
Raymond Caruana għal kull interess li jista' jkollu

1. Din is-sentenza hija dwar l-appell tal-Avukat tal-Istat mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-10 ta' Ottubru 2023, li sabet li, għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2021 il-kirja tal-fond bin-numru 154,

bl-isem 'Verbum' f'Triq F.S. Caruana, Birkirkara favur l-intimat Caruana, kif protetta bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] – kemm qabel u kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 – kisret id-dritt fundamentali tar-rikorrenti 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 iħallashom kumpens ta' €22,000 bħala danni pekunjarji u €500 ulterjuri bħala danni non-pekunjarji.

2. L-appell tal-Avukat tal-Istat huwa dwar allegat nuqqas ta' konsiderazzjoni dwar it-tieni eċċezzjoni tiegħu, u kif ukoll dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju, li skontu huwa eċċessiv.

Preliminari

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

> *"Ir-rikorrenti wirtu l-fond numru 288 ġia 154, bl-isem 'Verbum' ġewwa F.S. Caruana Street, Birkirkara minngħand missierhom Giovanni sive John Gauci li ġie nieqes fil-11 ta' Marzu 2013 .*
>
> *Dan il-fond ilu mikri lil intimat Caruana u lid-defunti ġenituri tiegħu sa mis-sena 1980 b'kera baxxa. Maż-żmien il-kera għoliet għal €251.58 kull tliet xhur. Permezz ta' deċiżjoni datata 28 ta' Ottubru 2022 mill-Bord li Jirregola l-Kera l-kera żdiedet għal €3,100 fis-sena."*

4. B'dawn il-proċeduri, li ġew ippreżentati fis-17 ta' Marzu 2023, ir-rikorrenti jgħidu li ġarrbu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif

protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kemm qabel kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, għaliex id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 taw dritt ta' rilokazzjoni perpetwa lill-intimat inkwilin Caruana versu kera li ma tirriflettix il-valur lokatizju fis-suq ħieles, b'mod li ma nżamm / mhu jinżamm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-għan pubbliku.

5. Talbu għalhekk lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex:

> *"1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi għall-perjodu hawn fuq indikat id-drittijiet fondamentali tal-esponenti sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew leżi bit-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera (Kap. 69) u l-Att X tal-2009 (Kap. 16), fost oħrajn;*
>
> *2. Konsegwentement tillikwida kumpens pekunjarju u non pekunjarju konformament għal prinċipju tar-restitutio in integrum għal din il-leżjoni;*
>
> *3. Tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-esponenti l-kumpens hekk likwidat bl-imgħax legali ta' 8% dekoribbli mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.*
>
> *4. Tagħti kull rimedju jew provvediment ieħor li jidrilha xieraq."*

6. Permezz ta' risposta preżentata fl-4 ta' April 2023[1], l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi r-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti kemm dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni (l-ewwel eċċezzjoni) u kif ukoll li l-kirja hija protetta taħt il-Kap. 69 (it-tieni eċċezzjoni). Fil-meritu, ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

[1] Fol. 26

7. L-intimat Caruana wieġeb b'risposta ppreżentata fit-13 ta' April 2023[2] fejn eċċepixxa li huwa mhux leġittimu kontradittur f'kawża ta' din ix-xorta. Bla ħsara għal dan irrespinġa l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

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

> *"(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.*
>
> *(2) Tilqa' l-ewwel talba billi tiddeċiedi illi għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2021 id-drittijiet fundamentali tal-esponenti sanċiti fl-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja ġew miksura bit-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera (Kap 69) u l-Att X tal-2009 (Kap 16).*
>
> *(3) Tilqa' l-bqija tat-talbiet fis-sens biss illi tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens tad-danni sofferti mir-rikorrenti għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2021 fis-somma ta' tnejn u għoxrin elf ewro (€22,000) bħala danni pekunarji u €500 bħala danni mhux pekunarji li għandha tinqasam ugwalment bejn ir-rikorrenti u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.*
>
> *Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat."*

9. Il-Qorti tal-ewwel grad għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet li huma rilevanti għall-appell tal-Avukat tal-Istat:

> *"**Likwidazzjoni tal-kumpens***
>
> *Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond de quo huwa ta' €165,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 sa 2021 tela' minn €582 għal €4,950.*

[2] Fol. 30

Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropeja, ***Cauchi vs Malta*** *tal-25 ta' Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti[3] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil.[4]*

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropeja, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal tnejn u għoxrin elf ewro (€22,000) li għandu jinqasam ugwalment bejn ir-rikorrenti. Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

MIS-SENA	*SAS-SENA*	*VALUR LOKATIZZJU*		*KERA MĦALLSA*	
1987	*1991*	*(€582 x 5)*	***€2,910***	*(€158.40[5] x 5) =*	***€792***
1992	*1996*	*(€797 x 5)*	***€3,985***	*(€195.67 x 5) =*	***€978.35***
1997	*2001*	*(€1,092 x 5)*	***€5,460***	*(€363.38 x 5) =*	***€1,816.90***
2002	*2006*	*(€1,496 x 5)*	***€7,480***	*(€503.16 x 5) =*	***€2,515.80***
2007	*2011*	*(€2,050 x 5)*	***€10,250***	*(€1,006.32 x 5) =*	***€5,031.60***
2012	*2016*	*(€2,808 x 5)*	***€14,040***	*(€1,006.32 x 5 =*	***€5,031.60***
2017	*2020*	*(€3,848 x 4)*	***€15,392***	*(€1,006.32 x 5 =*	***€4,025.28***
2021			***€4,950***		***€1,006.32***
TOTAL			***€64,466***		***€21,197.85***

€64,466 - €21,197.85 = €43,268.15
€43,268.15- 35% = €28,124.30
€28,124.30- 20% = €22,499.44 - ***€22,000***

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €500 li għandha tinqasam ugwalment bejn ir-rikorrenti."

10. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors ippreżentat fis-26 ta' Ottubru 2023 u talab lil din il-Qorti sabiex:

---

[3] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 Prim'Awla – JZM.
[4] **Sammut Carmel *sive* Charles et v Dimech Maria Stella et** – 26.05.2021 – Qorti Kostituzzjonali.
[5] Lm68 – Fol. 95 *et seq.*

- tħassar is-sentenza appellata u tiddeċiedi minflok billi, filwaqt li tilqa' t-tieni eċċezzjoni tiegħu, tiċħad it-talbiet attriċi; **jew**

- <u>tirriforma</u> s-sentenza appellata billi tirriduċi l-ammont rappreżentanti kumpens għad-danni pekunjarji u tikkonfermaha fil-bqija.

11. Permezz ta' risposta ppreżentata fis-6 ta' Novembru 2023[6] ir-rikorrenti wieġbu illi s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma b'dan illi l-appell tal-Avukat tal-Istat għandu jiġi miċħud, filwaqt li b'risposta ppreżentata fit-8 ta' Novembru 2023[7], l-inkwilin Caruana wieġeb illi l-appell tal-Avukat tal-Istat għandu jiġi milqugħ *in parte* billi jaqbel li l-kumpens likwidat huwa eċċessiv. F'kull każ isostni illi l-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-partijiet l-oħra jew min minnhom.

<u>**Konsiderazzjonijiet**</u>

12. <u>L-ewwel aggravju</u> tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Ewwel Qorti naqset milli tqis it-tieni (2) eċċezzjoni tiegħu u l-argumenti li għamel fin-nota ta' sottomissjonijiet dwar jekk għall-każ in eżami japplikax Kap. 69. Isostni li

[6] Fol. 180
[7] Fol. 198

ġialadarba r-rikorrenti naqsu milli jipprovaw li l-kirja kienet regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Ewwel Qorti kellha tiċħad it-talbiet attriċi. Dan skontu għaliex *'hemm dubji serji dwar kemm il-kirja hi regolata b'dawn il-liġijiet u mhux bil-Kapitolu 158'*.

13. It-tieni eċċezzjoni taqra hekk:

> *"2. Preliminarjament u bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova xierqa li turi kif il-proprjeta' in kwistjoni hija tassew soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;"*

14. Huwa minnu li l-Qorti tal-ewwel grad ma għamlet ebda konsiderazzjoni speċifika li tindirizza dik l-eċċezzjoni.

15. Fir-rigward, mill-atti jirriżulta dan:

15.1. Fir-rikors promutur jingħad illi l-fond in kwistjoni kien ingħata lil missier l-intimat Caruana b'titolu ta' kera 'l fuq minn 50 sena ilu b'kera ta' Lm39 (€90.85) fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem[8];

15.2. Prova ta' hekk ir-rikorrenti esebew tliet irċevuti datati 28 ta' Frar 1992, 15 ta' April 1992 u 20 ta' Lulju 1999[9];

---

[8] Ara preamboli 2 u 3
[9] Fol. 12, 13

15.3. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-28 ta' Ottubru 2022 fl-ismijiet **<u>Annunziata *sive* Nancy Calleja et vs Raymond Caruana et</u>**[10] fejn ingħad hekk:

> *"Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sidien tal-fond jadixxu lil dan il-Bord u jitolbu żieda fil-kera li ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, purchè li d-diversi kriterji hemm imsemmija jiġu sodisfatti;*
>
> *…*
>
> *Illi mill-iskrittura privata datata d-29 ta' Novembru 2001 iffirmata bejn l-intimat u waħda mir-rikorrenti jirriżulta illi l-fond de quo kien ingħata b'ċens lill-istess inkwilin u wara li spiċċa ċ-ċens, ġie trasformat f'kera. Minkejja dan mitkub, ir-rikorrenti jikkjarifikaw fir-rikors tagħhom illi din il-konċessjoni kienet waħda lokatizzja u mhux emfitewtika kif kienu ddikjaraw. Filfatt, mill-irċevuti ppreżentati mir-rikorrenti, li jmorru lura sal-1992, jirriżulta ben ċar li l-pagament kien qed isir abbażi ta' kera u mhux ċens.*
>
> *…*
>
> *Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:*
>
> *1. ...*
>
> *2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond li jinsab f' 288, Triq F.S. Caruana, Birkirkara għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement, jordna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti in solidum il-kera fl-ammont ta' tlett elef u mitt Ewro (€3,100) fis-sena, pagabbli mil-lum, bħala d-data tas-sentenza"*

[10] Fol. 14 et seq

15.4. Fl-affidavit tagħha r-rikorrenti Annunziata *sive* Nancy Calleja tgħid li l-fond dejjem tafu mikri lill-familja tal-intimat Caruana[11];

15.5. In kontroeżami l-istess rikorrenti esebiet:

i. kopja ta' *causa mortis* tad-29 ta' Jannar 2013 fejn ġie ddikjarat li ommha Francesca Saveria *sive* Saverina Gauci mietet fit-22 ta' Awwissu 2012 u ħalliet bħala eredi universali tagħha lil żewġha John Gauci. *Inter alia* ħallietlu l-fond *de quo,* deskritt bħala mikri lill-terzi u suġġett għas-subċens annwu perpetwu ta' €4.79[12];

ii. kopja ta' *causa mortis* tal-10 ta' Lulju 2013 fejn ġie dikjarat li missier ir-rikorrenti miet fil-11 ta' Marzu 2013 u, peress li martu Saverina Gauci mietet qablu, ħallihom uniċi eredi tiegħu fi kwoti ugwali bejniethom. F'dak l-att, il-fond in kwistjoni reġa' ġie deskritt bħala mikri lil terzi, soġġett għas-subċens annwu perpetwu ta' €4.79[13];

---

[11] Fol. 38
[12] Fol. 70 *overleaf*
[13] Fol. 56 *overleaf*

15.6. L-intimat Caruana wkoll xehed illi l-fond in kwistjoni kien oriġinarjament mikri lill-ġenituri tiegħu u għandu rċevuti tal-kera li jmorru lura sal-1980[14]:

> *"Fl-1980 il-kera kienet Lm17 kull 3 xhur. Imbgħad madwar l-1992 il-kera kienet għoliet u ġiet Lm21 kull 3 xhur. F' Ottubru tal-1995 il-kera reġgħat għoliet u missieri beda jħallas Lm39 kull 3 xhur. F' April 2022 il-kera reġgħat għoliet u ommi bdiet tħallas Lm54 kull 3 xhur. F' Jannar 2008 il-kera reġgħat għoliet u ommi bdiet tħallas €125.79 kull 3 xhur. F' Jannar 2009 is-Sidien kienu għollew il-kera u ġiet €251.58 kull 3 xhur – Ngħid li fil-fatt f' Jannar 2009 il-kera kienet għoliet peress li kellna s-soqfa li riedu jitranġaw u għalhekk konna irranġajna s-soqfa u konna għamilna t-travi. Peress li s-sid ħallas nofs l-ispejjeż, huwa kien għollielna l-kera. Il-kera baqgħat hekk sa Settembru 2022. Minn dakinhar qatt ma reġgħu talbuni biex togħla l-kera ħlief meta fetħuli l-kawża fl-2021 biex tgħola l-kera u b' sentenza tat-28 ta' Ottubru 2022 il-kera għoliet għal €3,100 fis-sena."*

15.7. In kontroeżami r-rikorrenti Annunziata sive Nancy xehdet illi fl-2009, meta l-fond kien għadu jappartjeni lil missierha, kien ġie miftiehem li "*l-kera se tiġġedded għal ammont ta' żmien u l-kera tibqa hekk, sakemm jagħddi dak iż-żmien … ħmistax-il sena kienu ftehmu .. kienu nbidlu l-pajps, inbidel il-madum, kienu saru xogħlijiet fis-soqfa"*[15]. Matul ir-rieżami kkonfermat imbagħad li l-fond kien minn dejjem konċess b'kera u li qatt ma kien hemm ftehim bil-miktub[16].

---

[14] Fol. 95 *et seq*
[15] Fol. 147 *et seq*
[16] Fol. 151

16. Il-provi prodotti f'din il-kawża, inkluż l-irċevuti in atti, ilkoll jikkonfermaw li l-pagamenti li saru lis-sidien tul is-snin kienu ħlasijiet ta' kera.

17. L-Avukat tal-Istat jipprova jqajjem dubju dwar dan għaliex fis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera jingħad li kienet ġiet esebita kitba tad-29 ta' Novembru 2001 li fiha hemm dikjarat li l-fond *de quo* kien oriġinarjament ingħata lill-inkwilini b'ċens (preżumibbilment temporanju) u mbagħad inqaleb f'kera.

18. Skont ir-rikorrenti dik id-dikjarazzjoni saret minħabba żball tal-avukat li ħejja dik l-iskrittura. Jgħidu li dan iċċarawh ukoll quddiem l-istess Bord u li l-Avukat tal-Istat qed jikkwota selettivament minn dawk il-proċeduri. Għalhekk jippretendu li din il-Qorti tagħmel indaġni fir-rigward fl-atti tal-Bord[17].

19. Is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-28 ta' Ottubru 2022, fejn issemmiet l-iskrittura tad-29 ta' Novembru 2001, ġiet ippreżentata mar-rikors promotur[18]. Għalhekk l-Avukat tal-Istat kellu ċ-ċans kollu biex jagħmel il-verifiki tiegħu u jitlob li jiġi hawn esebit kull dokument ippreżentat fl-atti tal-Bord li huwa rreputa ta' riljev għat-tieni eċċezzjoni tiegħu. Dan m'għamlux.

[17] Fol. 181
[18] Fol. 14 *et seq.*

20. F'kull każ, is-sentenza tal-Bord skartat id-dikjarazzjoni li saret fl-imsemmija skrittura tad-29 ta' Novembru 2001 u, filwaqt li l-Bord iddikjara li r-relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-intimat Caruana hi ta' kirja, laqa' t-talba tar-rikorrenti għal żieda fil-kera *ai termini* tal-Kap. 69. Sentenza li hi ġudikat.

21. Għalhekk it-tieni eċċezzjoni hi infondata.

22. It-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat jitratta dwar il-kumpens pekunjarju li llikwidat l-Ewwel Qorti. Jilmenta illi s-somma ta' €22,000 bħala kumpens pekunjarju hi esaġerata għaliex:

i. F'każ li l-kirja kienet regolata bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera (Kap. 69), ir-rikorrenti naqsu milli jitolbu ż-żieda permessa bl-Att X tal-2009 b'dan illi l-Ewwel Qorti kellha tnaqqas l-ammont ta' kera li huma setgħu effettivament irċevew;

ii. Il-kera li suppost irċevew ir-rikorrenti kellha titnaqqas wara u mhux qabel it-tnaqqis tal-persentaġġi għal għan leġittimu u għall-inċertezza li l-fond kien ser ikun dejjem mikri;

iii. Minkejja li l-Ewwel Qorti qieset li l-perjodu ta' ksur kien bejn it-30 ta' April 1987 u s-27 ta' Mejju 2021, illikwidat il-kumpens għas-snin sħaħ bejn l-1987 sal-2021; u

iv. L-Ewwel Qorti naqset milli tagħmel tnaqqis ulterjuri *in vista* tax-xogħlijiet li saru fil-proprjetà in kwistjoni li nofshom tħallsu mill-inkwilin minkejja li kellhom ikunu interament a karigu tas-sid.

23. Il-perjodu rilevanti huwa dak bejn it-30 ta' April tal-1987 sas-27 ta' Mejju 2021[19]. Għalhekk, l-Avukat tal-Istat għandu raġun fejn jilmenta li għas-snin 1987 u 2021 il-valuri kellhom jinħadmu *pro rata*.

24. Skont l-istima tal-perit tekniku[20], fl-2023 il-fond kellu valur ta' €165,000. Ta mbagħad dak li fil-fehma tiegħu kien il-valur tal-fond kull ħames snin bejn l-1987 sal-2021 u fuq dawk il-figuri applika r-rata ta' 3% bħala *rental value* fis-suq ħieles[21].

25. Ħadd mill-partijiet ma kkontesta l-istima tal-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin.

---

[19] Fol. 175 *overleaf*
[20] Rapport a fol. 45 *et seq*
[21] Fol. 50

26. Skont l-istess, bejn it-30 ta' April tal-1987 sas-27 ta' Mejju 2021, il-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett tal-kawża:

			€
Għas-sena 1987	€582 /12 x 8	=	388.00
Mill-1988 sal-1991	€582 x 4	=	2,328.00
Mill-1992 sal-1996	€797 x 5	=	3,985.00
Mill-1997 sal-2001	€1,092 x 5	=	5,460.00
Mill-2002 sal-2006	€1,496 x 5	=	7,480.00
Mill-2007 sal-2011	€2,050 x 5	=	10,250.00
Mill-2012 sal-2016	€2,808 x 5	=	14,040.00
Mill-2017 sal-2020	€3,848 x 4	=	15,392.00
Sena 2021	€4,950 / 12 x 5	=	2,062.50
Total			**€61,385.50**[22]

27. Il-kriterji ta' **Cauchi**[23] jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. L-Ewwel Qorti għamlet tnaqqis ta' 35% wara li għamlet referenza għal sentenza ta' din il-Qorti li kkonfermat sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla[24] u li fiha sar tnaqqis ta' 35% u mhux 30%.

28. Din il-Qorti kemm-il darba qalet illi tapplika l-kriterji ta' **Cauchi v. Malta** għall-finijiet ta' likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju u li, sakemm ma jirriżultawx ċirkostanzi partikolari speċifiċi għall-każ[25], ser tibqa' konsistenti[26].

---

[22] U mhux €64,466 kif deċiż mill-Ewwel Qorti
[23] **Cauchi v. Malta** (Applikazzjoni Nru. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021
[24] Rik. Nru. 161/2019 JZM, fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et v. Maria Stella Dimech***
[25] ***Joseph Cremona v. Avukat tal-Istat et***, deċiża fid-29 ta' Marzu, 2023
[26] *Inter alia* ara wkoll is-sentenza fl-ismijiet ***Joseph Aquilina et v. L-Avukat tal-Istat et***, deċiża fit-18 ta' Marzu, 2024

29. Dan ovvjament sakemm ikun possibbli u fil-parametri tal-appell quddiemha. Qajla hemm għalfejn jerġa' jiġi mtenni illi:

> *"… l-ġudizzju li tgħaddi din il-Qorti, fl-istadju tal-appell, jiġi msejjes skont l-appelli mressqa quddiemha u aktar minn hekk skont l-aggravji. Din il-Qorti konsegwentement tibni fuq dak li tkun saħqet l-Ewwel Qorti u tirriforma s-sentenza limitatament kif mitlub minnha, u mhux neċessarjament tkun qed tgħaddi ġudizzju fuq il-kwistjoni fl-intier tagħha. Konsegwentement, l-uniformita', speċjalment minn din il-Qorti, hija kkundizzjonata mill-appell imressaq quddiemha."*[27]

30. Hekk proprju ġara fil-każ ta' ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech***, li hemm referenza għaliha fis-sentenza appellata, fejn ir-rikorrenti ma kinux appellaw dwar ir-riduzzjoni f'perċentwal ta' 35% applikata mill-Qorti tal-ewwel grad minflok is-solitu 30%. Kien appella biss l-Avukat tal-Istat dwar kwistjonijiet oħra. Kien proprju għalhekk li dik il-parti tas-sentenza tal-Qorti tal-ewwel grad dwar it-tnaqqis ta' 35% għall-iskop soċjali ma ġietx varjata minn din il-Qorti.

31. F'dan il-każ ukoll, ġie ppreżentat biss appell mill-Avukat tal-Istat li jilmenta dwar aspetti partikolari fil-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju. It-tnaqqis ta' 35% għall-għan soċjali, minflok is-solitu tnaqqis ta' 30% ovvjament mhuwiex wieħed minn dawk l-ilmenti billi ż-żieda f'tali perċentwal ma tolqtux negattivament. Tolqot biss lir-rikorrenti li m'appellawx u ma semmewx dan il-punt fit-tweġiba tal-appell tagħhom.

---

[27] ***Peter Bonnici pro et noe et v. L-Avukat tal-Istat*** *et*, deċiża minn din il-Qorti fit-22 ta' Jannar 2024

32. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk, meta jsir tnaqqis ta' 35% għall-għan soċjali *a tenur* ta' dik il-parti tas-sentenza tal-Ewwel Qorti li għaddiet in ġudikat, jagħti bilanċ ta' disgħa u tletin elf u disa' mitt ewro (€39,900).

33. Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' **Cauchi**[28] jħalli bilanċ ta' wieħed u tletin elf disgħa mija u għoxrin euro (€31,920).

34. Fil-każ ta' **Cauchi**, il-QEDB żiedet li għandha titnaqqas il-kera li tħallset / kienet dovuta mill-inkwilini skont il-liġi[29].

35. Skont ix-xhieda tal-intimat inkwilin u l-irċevuti li ppreżenta, fl-1987 il-kera kienet Lm17 kull 3 xhur (Lm 68 / €158.40 fis-sena); fl-1992 għoliet u ġiet Lm21 kull tliet xhur (Lm84 / €195.67 fis-sena); f'Ottubru tal-1995 għoliet u saret Lm39 kull 3 xhur (Lm156 / €363.39 fis-sena); fl-2002 reġgħat għoliet u saret Lm54 kull 3 xhur (Lm216 / €503.14 fis-sena); f'Jannar 2009 għoliet għal €251.58 kull 3 xhur (€1,006.32 fis-sena) u baqgħet hekk. Imbagħad għoliet għal €3,100 fis-sena bis-saħħa tas-sentenza li l-Bord Li Jirregola l-Kera ta fit-28 ta' Ottubru 2022, u dan b'effett mid-data ta' dik is-sentenza.

---

[28] *"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%"*
[29] *"105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation"*

36. Il-Qorti għalhekk tikkalkola illi għall-perjodu bejn it-30 ta' April tal-1987 sas-27 ta' Mejju 2021 tħallset kera ta' madwar dsatax-il elf u ħames mitt ewro (€19,500)[30].

37. Bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009[31], ebda żieda ma kellha tapplika b'seħħ minn Jannar 2010 peress li l-kera kienet iktar minn €185 fis-sena. Mill-1 ta' Jannar 2013 l-kera setgħet togħla kull tliet snin b'mod proporzjonat mal-indiċi tal-inflazzjoni, jiġifieri €1,074.75 mill-2013, €1,104.98 mill-2016, u €1,140.37 fis-sena mill-2019.

38. Għalhekk bejn it-30 ta' April tal-1987 sas-27 ta' Mejju 2021 il-kera li setgħet tinġabar kienet fl-ammont ta' madwar għoxrin elf u sitt mitt ewro (€20,600).

39. Meta tnaqqas dak l-ammont minn €31,920 jibqa' bilanċ ta' €11,320.

40. L-Avukat tal-Istat jippretendi tnaqqis ulterjuri minħabba xogħlijiet li saru a spejjeż tal-inkwilin. Dan peress li jsostni li b'dawk ix-xogħlijiet il-fond iġib il-kera stmata mill-Perit.

41. F'dan ir-rigward, fl-affidavit tiegħu l-intimat inkwilin xehed hekk:

> *"Ngħid li fil-fatt f' Jannar 2009 il-kera kienet għoliet peress li kellna s-soqfa li riedu jitranġaw u għalhekk konna irranġajna s-soqfa u konna*

[30] Mhux €21,197.85 kif deċiż mill-Ewwel Qorti
[31] Ara l-Art. 1531Ċ tal-Kap. 16

għamilna t-travi. Peress li s-sid ħallas nofs l-ispejjeż, huwa kien għollielna l-kera.

…

Tul is-snin għamilna diversi benefikati u manutenzjoni f' dan il-fond fosthom għaddejna mill-ġdid is-sistema tad-drains u drenaġġ, għamilna l-aluminium kollu- fejn bdilna t-twieqi għax kienu tal-injam u għamilnihom tal-aluminium u bdilna ukoll il-loġġa kbira u għamilniha tal-aluminium … Tul iż-żmien għamilna ukoll manutenzjoni bħal żebgħa fil-posti. Dan ix-xogħol sar kollox minn buti u minn but il-ġenituri tiegħi ħlief għas-soqfa li kief diġa spjegajt is-Sid kien ħareġ nofs l-ispiża tas-soqfa."

42. Il-Qorti ma tistax tippreżumi li kien grazzi għal dawk ix-xogħlijiet li saru erbatax-il sena qabel il-perizja, illi l-perit tekniku ta dik l-istima tal-valur lokatizju. Kieku ried l-Avukat tal-Istat seta' talab li jeskuti lill-perit tekniku u mhux iqajjem l-argument fl-istadju tas-sottomissjonijiet. Dan apparti li ma sarx kontroeżami lill-inkwilin u għalhekk lanqas ma jirriżulta kemm nefaq flus.

43. Għalhekk, din il-parti tal-ilment hi miċħuda.

44. Isegwi illi l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti appellanti għall-perjodu bejn it-30 ta' April tal-1987 sas-27 ta' Mejju 2021 huwa fis-somma ta' ħdax-il elf tliet mija u għoxrin ewro (€11,320).

45. Limitatament f'dan is-sens, il-Qorti tilqa' t-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat.

Deċiżjoni

Għaldaqstant, din il-Qorti tilqa' l-appell tal-Avukat tal-Istat biss sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata billi tħassar dik il-parti li llikwidat il-kumpens pekunjarju li għandu jitħallas lir-rikorrenti fl-ammont ta' tnejn u għoxrin elf ewro (€22,000), u minflok tillikwida l-kumpens pekunjarju fl-ammont ta' ħdax-il elf tliet mija u għoxrin ewro (€11,320). Għall-kumplament tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata.

Spejjeż tal-appell jinqasmu in kwantu għal kwart (¼) a karigu tal-Avukat tal-Istat u tliet kwarti (¾) a karigu tar-rikorrenti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss