QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 20 ta' Jannar, 2025

Numru 26

Rikors numru 607/2022/1 MH

Eucharistica Mercieca, Andrew Mercieca,
Salvina sive Sylvana Bianco, u
Josephine sive Josette Mercieca

v.

L-Avukat tal-Istat

1. L-appell ippreżentat mill-Avukat tal-Istat, huwa minn sentenza mogħtija fl-1 ta' Marzu 2024 mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha, li sabet li l-kirja tal-fond internament innumerat bin-numru wieħed (1) ġewwa korp ta' bini bl-isem 'Centenary Flats' ġewwa Triq Desain, Vittoriosa favur ċertu Maria Hilda Fleri, kif protetta bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"], l-Att X tal-2009 u

'*l-liġijiet viġenti*', kisret id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti sidien imħarsa bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["il-Konvenzjoni"] matul il-perjodu bejn l-14 ta' Diċembru 1992 sat-28 ta' Mejju 2021 u konsegwentement ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallashom kumpens globali ta' €39,354.61, rappreżentanti €30,854.61 danni pekunarji u €8,500 danni non-pekunarji.

2. L-Avukat tal-Istat jilmenta li l-Ewwel Qorti naqset milli tqis is-sottomissjoni tiegħu li għandha tirrifjuta li tikkunsidra l-każ u wkoll dwar il-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti.

Preliminari

3. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum ġew imfissra hekk fir-rikors promotur:

> *"1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji fi kwoti ndaqs ndiviżi bejniethom tal-fond internament innumerat bin-numru wieħed (1) ġewwa korp ta' bini bl-isem 'Centenary Flats' ġewwa Triq Desain, Vittoriosa liema fond huma akkwistaw bil-mod segwenti;*
>
> > *a. Illi r-rikorrenti, flimkien mad-defunta oħthom Mary Therese sive Marthese Mercieca, akkwistaw il-proprjeta' fi kwoti ndaqs indiviżi bejniethom permezz ta' konċessjoni enfitewtika perpetwa mogħtija lilhom in forza tal-kuntratt pubblikat in atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia nhar l-erbatax (14) ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija u tnejn u disgħin (1992) (Dok A).*
> >
> > *b. Illi oħthom Mary Therese sive Marthese Mercieca mietet intestata nhar l-erbatax (14) ta' Novembru tas-sena elfejn u sittax (2016), b'dan li l-wirt*

tagħha huwa regolat skond il-liġi. Stante li omm l-istess Mary Therese sive Marthese Mercieca, ossia Maria Mercieca, irrinunzjat għall-sehemha mill-wirt ta' bintha, u dan permezz ta' att ippublikat in atti tan-Nutar David Joseph Borg nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Diċembru tas-sena elfejn u sittax (2016), il-wirt tad-defunta Mary Therese sive Marthese Mercieca ddevolva interament fuq is-sopraviventi ħutha rikorrenti skond il-liġi. Dan kif jirriżulta mid-digriet bin-numru 449/2017 mogħti mill-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Volontarja) u mid-debita denunzja magħmula in atti tan-Nutar James Grech nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Ottubru tas-sena elfejn u sbatax (2017) (Dok B).

2. Illi l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu għexieren ta' snin ilu taw il-fond in kwistjoni lill-ċertu Maria Hilda Fleri b' titolu ta' inkwilinat, b'dan li l-istess inkwilina għamlet għexieren ta' snin tokkupa l-proprjeta' in kwistjoni taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum in forza tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u dan qabel ma volontarjament ħarġet mill-istess fond stante l-eta' avvanzata tagħha."

4. Permezz tal-proċeduri odjerni, intavolati fil-15 ta' Novembru 2022, ir-rikorrenti jgħidu li dan wassal biex huma ġarrbu ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għaliex, kemm qabel kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, il-fond in kwistjoni qatt ma seta' jinkera b'kera li tirrifletti l-valur lokatizju fis-suq ħieles u dan minħabba l-protezzjoni li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 taw lill-inkwilina Fleri, b'mod li ma nżamm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-għan pubbliku.

5. Għalhekk talbu lill-Qorti sabiex:

"i. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-operat tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament iżda mhux limitatament l-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, l-operat tal-Att X tal-2009, kif emendati, kif ukol l-operat tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilina tar-rikorrenti fir-rigward tal-fond internament innumerat bin-numru wieħed (1) ġewwa korp ta' bini bl-isem

‘Centenary Flats’ ġewwa Triq Desain, Vittoriosa, u li dan poġġa lir-rikorrenti fl-impossibilita’ li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta’ msemmija.

ii. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi li ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta’ tagħhom ossia l-fond internament innumerat bin-numru wieħed (1) ġewwa korp ta’ bini bl-isem ‘Centenary Flats’ ġewwa Triq Desain, Vittoriosa, u dan bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta’ Malta), u għaldaqstant tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni.

iii. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi li, għar-raġunijiet fuq esposti, l-intimat huwa responsabbli għall-ħlas ta’ kumpens u d-danni sofferti mir-rikorrenti.

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti.

v. Tikkundanna lill-intimat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati.”

6. Permezz ta’ risposta preżentata fit-18 ta’ Jannar 2023[1] l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi:

7. B’sentenza mogħtija fl-1 ta’ Marzu 2024 [“is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

“1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, tilqa’ s-sitt u s-seba’ eċċezzjoni filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

2. Tilqa’ l-ewwel żewġ talbiet u tiddikjara u tiddeċiedi illi bil-mod kif ingħad fis-sentenza, fil-konfront tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja fir-rigward tal-fond internament enumerat 1, ġewwa l-korp ta’ bini bl-isem Centenary Flats, Triq Desain, Vittoriosa. Dan għall-perjodu mill-14 ta’ Diċembru 1992 sat-28 ta’ Mejju 2021;

[1] Fol. 53

3. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-ksur ta' drittijiet fundamentali kif ingħad fis-sentenza;

4. Tilqa' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti u dan billi tillikwida l-kumpens globali ta' disgħa u tletin elf tlett mija u erbgħa u ħamsin Ewro u wieħed u sittin ċenteżmu (€39,354.61) a favur ir-rikorrenti in kwantu għal tletin elf tmien mija u erbgħa u ħamsin Ewro u wieħed u sittin ċenteżmu (€30,854.61) bħala danni pekunarji u in kwantu għal tmint elef u ħames mitt Ewro (€8,500) bħala danni non-pekunarji.

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrenti flimkien mal-ispejjeż tal-kawża u l-imgħax legali li jibda jiddekorri mill-lum."

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

*"**Fl-ewwel żewġ talbiet** ir-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li fil-konfront tagħom l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta (senjatament u mhux limitatament l-artikoli 3 u 4) u tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti qegħdin jiġu miksura d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta` u jinkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti taħt l-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.*

...

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern –

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 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' u jirrispondi 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 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 ma jirriflettix ir-realta' ekonomika u soċjali kurrenti tal-pajjiż u kif din żvillupat. Meta wieħed iqabbel il-kwantum tal-kera li kien imħallas mill-inkwilina Maria Hilda Fleri kif regolat mill-provvedimenti tal-liġi u ċ-ċifri stmati mill-Perit tekniku Ivan Giordano fir-rapport tiegħu m'hemmx dubju li hemm disparita' sproporzjonata bejniethom;

3. Inoltre, għalkemm illum il-ġurnata l-fond in kwistjoni ġie vakat, dan il-fatt seħħ minħabba l-volonta tal-inkwilina Fleri li minn jeddha għażlet li titlaq sabiex tiġi rikoverata f'dar tal-anzjani. Minn naħa l-oħra l-liġi per se ma tagħtix garanziji dwar meta altrimenti r-rikorrenti kien se jkollhom id-dritt għar-ripresa tal-fond stante li l-kera setgħet tibqa' tiġġedded għal żmien indefinit u huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja. Dan kollu, għas-snin kollha sakemm l-inkwilina rrinunzjat għall-kirja, kien jikkawża stat ta' nċertezza għar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom;

...

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-rikorrenti odjerni, l-istess bħal sidien oħra fl-istess pożizzjoni tagħhom, spiċċaw iġorru piż sproporzjonat u nġust fuqhom peress li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom min-naħa waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra;

6. Il-fatt waħdu li l-inkwilina setgħet kienet qed tottempra ruħha mal-obbligi tal-liġi ma jnaqqas xejn mill-vjolazzjoni subita mir-rikorrenti;

7. Inoltre, anke jekk il-fond kien ġie mikri b'mod volontarju meta l-Kap 69 kien diġa' fis-seħħ, ma jfissirx li r-rikorrenti ma jistgħux iressqu lmenti 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.

B'riżultat tas-suespost jirriżulta li l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur ir-rikorrenti, b'dana li allura huma kienu kostretti li jġorru fuqhom piż sproporzjonat u nġust.

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi li tilqa' l-ewwel żewġ talbiet kif ingħad u tiddikjara li bl-operat u bil-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-liġijiet viġenti

r-rikorrenti sofrew ksur tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.

Minn meta għandu jitqies li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti

...

Fil-każ odjern pero' r-rikorrenti akkwistaw is-sehem rispettiv tagħhom fuq il-fond in kwistjoni permezz tal-kuntratt tal-14 ta' Diċembru 1992 fuq imsemmi.

Kif irriżulta wkoll mill-provi, is-sehem ta' oħthom Mary Therese sive Marthese Mercieca iddevolva fuq ir-rikorrenti odjerni.

...

... għall-fini tal-kawża odjerna, l-lanjanzi tar-rikorrenti ser jitqiesu li jkopru anke l-perjodu li fih oħthom Mary Therese sive Marthese Mercieca kienet għadha sid tas-sehem rispettiv tagħha fuq il-fond bis-saħħa tal-kuntratt tal-14 ta' Diċembru 1992 stante li huwa meqjus li l-istess rikorrenti daħlu fiż-żarbun tagħha

Dan il-ksur għalhekk għandu jitqies li beda jseħħ fil-konfront tar-rikorrenti fuq il-fond fl-intier tiegħu b'effett mill-14 ta' Diċembru 1992.

Sa meta għandu jitqies li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti

Dwar il-perjodu sa meta għandu jitqies li seħħ il-ksur ta' drittijiet fundamentali l-Qorti tinnota li skont il-provi, il-kirja damet fis-seħħ sal-2021 għalkemm ma jindikawx id-data preċiża. Il-Qorti tqis li l-ksur għandu jitqies li seħħ sa qabel ma ġew introdotti l-emendi li saru bl-Att Numru XXIV tal-2021 stante li dawn huma meqjusa li ndirizzaw adegwatament l-ilmenti tar-rikorrenti minn hemm 'il quddiem.

Għalhekk mill-mument li daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 fit-28 ta' Mejju 2021 ebda lment tar-rikorrenti ma hu ser jiġi kkunsidrat b'rabta mal-fond.

Għall-istess raġunijiet sejrin jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat numru tlieta, erbgħa u ħamsa filwaqt li ser jintlaqgħu l-eċċezzjonijiet tiegħu enumerati sitta u sebgħa.

D. <u>RIMEDJU</u>

Permezz tal-bqija tat-talbiet ir-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u

l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina għall-perjodu msemmi.

In vista tal-fatt li nstab li r-rikorrenti sofrew ksur ta' drittijiet fundamentali, ***dawn it-talbiet ser jintlaqgħu.***

...

Kif deċiż fis-suespost, il-kumpens lir-rikorrenti ser jiġi akkordat mill-14 ta' Diċembru 1992 sat-28 ta' Mejju 2021 a bażi tal-valutazzjonijiet li saru mill-Perit tekniku Nicholas Mallia –

Mill-14 ta' Diċembru 1992 sal-31 ta' Diċembru 1996 - €1,895.65
Mill-1997 sal-2001 - €4,770.60
Mill-2002 sal-2006 - €7,486.20
Mill-2007 sal-2011 - €13,431.20
Mill-2012 sal-2016 - €12,623.90
Mill-2017 sal-2020 - €18,642.25
Mill-1 ta' Jannar sat-28 ta' Mejju 2021 - €1,968.20
Total: €60,818

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ta' €60,818 ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €18,245.40. Mela s-somma issa hija ta' €42,572.60. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-Perit tekniku. 20% ta' €42,572.60 hija €8,514.52. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €34,058.08.

Minn din is-somma ta' €34,058.08 għandha titnaqqas il-kera mħallsa mill-inkwilina matul il-perjodu msemmi. Mill-provi mressqa jirriżulta li tħallset is-somma ta' circa €3,203.47 bħala kera.

Mela s-somma ta' kumpens pekunarju hija ta' €30,854.61*.*

Il-Qorti tqis li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €8,500 bħala kumpens non-pekunarju għal perjodu msemmi.

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

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat sejrin jiġu respinti.*"*

L-Appell

9. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors ippreżentat fit-18 ta' Marzu 2024 u talab lil din il-Qorti:

> *"(i) sabiex tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata fl-ismijiet premessi mogħtija fl-ewwel (1) ta' Marzu tas-sena elfejn u erbgħa u għoxrin (2024) u minflok tiddikjara li l-appellati naqsu milli jagħmlu użu mir-rimedji ordinarji mogħtija lilhom bil-liġi u konsegwentement tiddeklina milli teżerċita l-poteri Kostituzzjonali u Konvenzjonali tagħha; jew*
>
> *(ii) f' każ li din l-Onorabbli Qorti tiċħad l-ewwel (i) talba fir-rikors tal-appell odjern, tirriforma s-sentenza appellata fl-ismijiet premessi mogħtija fl-ewwel (1) ta' Marzu tas-sena elfejn u erbgħa u għoxrin billi tirriduċi l-ammont rappreżentanti kumpens għal danni pekunarji u danni non-pekunarji u tikkonfermaha fil-bqija sa fejn kompatibbli mal-aggravji mressqa fl-appell odjern.*
>
> *Bl-ispejjeż ta' din l-istanza kontra l-appellati."*

10. Permezz ta' risposta ppreżentata fl-4 ta' April 2024 ir-rikorrenti appellati wieġbu illi l-appell tal-Avukat tal-Istat għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż kontrih.

Konsiderazzjonijiet

11. Permezz tal-ewwel aggravju, l-Avukat tal-Istat jilmenta illi:

> *"l-Ewwel Onorabbli Qorti naqset milli tqis is-sottomissjoni tal-esponent li l-Ewwel Onorabbli Qorti kellha tiddeklina milli teżerċita l-poteri Kostituzzjonali u Konvenzjonali tagħha ġialadarba rriżulta li l-fond ma kienx miżmum fi stat tajjeb mill-inkwilini."*

12. Dan l-ilment huwa marbut mal-fatt illi l-Perit Giordano rrelata li huwa sab il-fond in kwistjoni fi stat ħażin ta' manutenzjoni. Għalhekk, skont l-Avukat tal-Istat, is-sidien kellhom rimedju ordinarju sabiex jiżgumbraw lill-inkwilin permezz ta' proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

13. Ir-rikorrenti appellati min-naħa tagħhom wieġbu illi, proċeduralment, f'sentenza ta' Qorti huwa biżżejjed li jirriżulta r-*ratio decidendi* u mhuwiex meħtieġ li Qorti tindirizza kull singolu argument li jitressaq minn parti, kif pretiż mill-appellant. Kwantu għall-mertu wieġbu illi l-allegat rimedju huwa biss wieħed ipotetiku għaliex fattwalment m'hemm ebda prova li l-fond kien fi stat ħażin meta kien okkupat mill-inkwilini u għalhekk ma jirriżultax li, kieku l-atturi ħadu passi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, huma kellhom il-probabbilità li jottjenu l-iżgumbrament tal-inkwilini.

14. Issir qabel xejn referenza għall-fatt li l-intimat ma ta ebda eċċezzjoni f'dak is-sens. L-argument tqajjem biss fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-intimat[2] meta qal li meta l-Perit mar jagħmel l-aċċess fil-fond sabu fi stat ħażin, u għalhekk, ir-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju biex jiżgombraw lill-inkwilin/i.

[2] Fol. 99 et seq.

15. *Inoltre* u f'kull każ, m'hemmx provi tali li jikkonfermaw li kieku r-rikorrenti ħarrku lill-inkwilina x'aktarx li kienu ser jiġu awtorizzati ma jġeddux il-kirja minħabba li l-inkwilina għamlet ħafna ħsara fil-fond. F'dan ir-rigward issir referenza għar-ritratti li hemm fl-atti u kif ukoll għal dak li qal il-Perit Ivan Giordano li għamel aċċess fil-fond fit-2 ta' Marzu 2023[3]. Fir-relazzjoni tiegħu jiddeskrivi l-istat tal-fond kif sabu dakinhar bħala:

> *"l-finishes kienu qed jerġgħu isiru mill-ġdid, u li ħafna mill-finishes eżistenti kienu diġa maqlugħin u fi stat ħażin. Innota ukoll xi konsenturi fil-ħitan, kif ukoll tbajja fis-soqfa u fuq il-ħitan … L-istat strutturali tal-fond mhux wieħed ħażin għajr xi konsenturi imsemmija aktar il-fuq u l-gallarija li fiha parti mill-konkos maqsum u jrid jiġi konsolidat / imsewwi."*

16. Pjuttost jidher li t-tiswija li kien hemm bżonn kienet minħabba ż-żmien u mhux għaliex l-inkwilina għamlet ħafna ħsara fil-fond.

17. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel aggravju.

18. Permezz tat-tieni aggravju l-Avukat tal-Istat jilmenta illi l-kumpens pekunarju akkordat mill-Ewwel Qorti, fis-somma ta' €30,854.61, hu esaġerat għaliex:

(i) Kien jimmerita tnaqqis *arbitrio boni viri* għall-fatt li l-fond kien jinsab fi stat ħażin;

[3] Fol. 68

(ii) Ladarba r-rikorrenti ma qalux meta fl-2021 il-fond ġie vakat, il-kumpens kellu jiġi likwidat sal-1 ta' Jannar 2021 u mhux sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

(iii) L-Ewwel Qorti għamlet kalkolu matematiku żbaljat fis-sub-total tal-kera fis-suq ħieles bejn is-snin 2017 u 2020;

(iv) L-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta qieset li r-rikorrenti daħlu fiż-żarbun ta' oħthom Marthese Mercieca, li kienet tiddetjeni $^{1}/_{5}$ mill-istess fond għaliex dak is-sehem iddevolva fuqhom wara r-rinunzja li saret minn ommhom;

(v) Fil-*causa mortis* li saret wara l-mewt ta' Marthese Mercieca ġie dikjarat li l-fond għandu valur ta' €25,000.

19. Peress li ma jirriżultax li l-fond kien fi stat partikolarment ħażin meta sidien il-kera ħaduh lura f'idejhom, il-Qorti tiċħad l-ilment numru (i).

20. L-Ewwel Qorti ddeċidiet li l-kirja kienet terminata fit-28 ta' Mejju 2021, ċjoè d-data li fiha daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, u dan peress li l-provi juru li fis-sena 2021 l-inkwilina ħarġet mill-fond. Madankollu, l-Ewwel Qorti stess qalet li r-rikorrenti ma ressqux prova tad-data meta fl-2021 ħadu lura l-fond fil-pussess tagħhom. L-oneru tal-prova kien fuq ir-

rikorrenti. Għalhekk fin-nuqqas ta' prova, il-kumpens hu dovut sal-31 ta' Diċembru 2020.

21. Għaldaqstant, tilqa' l-ilment numru (ii).

22. Kwantu għas-sehem ta' $^{1}/_{5}$ li r-rikorrenti bejniethom wirtu mingħand oħthom Marthese, jirriżulta illi mietet xebba u intestata fl-14 ta' Novembru 2016. B'hekk, skont il-liġi, il-wirt tagħha kellu jgħaddi nofs lil ommha u n-nofs l-ieħor lil ħutha superstiti bejniethom (Art. 812(b) tal-Kodiċi Ċivili). Madanakollu, billi omm ir-rikorrenti rrinunzjat għall-wirt, is-sehem tagħha żdied ma' dak ta' ħutha li huma l-werrieta l-oħra (Art. 863 tal-Kodiċi Ċivili). Għalhekk ir-rikorrenti għandhom jedd ukoll fuq dak is-sehem bħala l-werrieta ta' oħthom Marthese Mercieca.

23. Għaldaqstant, tiċħad l-ilment numru (iv).

24. Imiss issa l-ilment rigwardanti l-kalkolu tal-kumpens pekunarju li għamlet l-Ewwel Qorti. Skont l-istima tal-Perit tekniku[4], fl-2022 il-fond kellu valur ta' €160,000. A bażi tal-*comparative method* u tal-*Property Price Index* il-Perit tekniku għamel stima tal-valur lokatizju:

---

[4] Fol. 67 et seq

SENA	KERA MENSILI €	KERA ANNWALI €
1987	24.46	293.58
1992	39.14	469.72
1997	79.51	954.12
2002	124.77	1,497.24
2007	223.85	2,686.24
2012	210.40	2,524.78
2017	310.70	3,728.45
2022	400.00	4,800.00

25. Bejn l-14 ta' Diċembru 1992 (m'hemmx kontestazzjoni li din hija d-data tal-bidu tal-ksur) sal-31 ta' Diċembru 2020, il-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri tammonta għalhekk għal:

			€
1992	€293.58/12*0.5	=	19.57
Mill-1993 sal-1996	€469.72 x 4	=	1,878.88
Mill-1997 sal-2001	€954.12 x 5	=	4,770.60
Mill-2002 sal-2006	€1,497.24 x 5	=	7,486.20
Mill-2007 sal-2011	€2,686.24 x 5	=	13,431.20
Mill-2012 sal-2016	€2,524.78 x 5	=	12,623.90
Mill-2017 sal-2020	€3,728.45 x 4	=	14,913.80
Total			**55,124.15**

26. Isegwi illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun jilmenta illi, safejn l-Ewwel Qorti kkalkolat il-kera fis-suq ħieles għall-perjodu bejn l-2017 sal-2020 fis-somma ta' €18,642.25, ħadet żball.

27. Kif osservaw ir-rikorrenti[5], żball ta' kalkolu seta' sar rikors dwaru għall-korrezzjoni u ma kienx meħtieġ li jsir appell dwaru. Madankollu, l-

[5] Fol. 156, para 49 tat-tweġiba tal-appell

aggravju hu ġustifikat. *Semmai*, il-konsegwenza tkun biss fil-kap tal-ispejjeż tal-appell.

28. Għaldaqstant, tilqa' wkoll l-ilmen numru (iii).

29. Il-kriterji ta' Cauchi[6] jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar tmienja u tletin elf ħames mija u tmenin ewro (€38,580). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[7] jħalli bilanċ ta' madwar tletin elf tmien mija u sebgħin ewro (€30,870).

30. Imbagħad mill-bilanċ titnaqqas ukoll il-kera li tħallset/kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi[8].

31. F'dan ir-rigward ir-rikorrenti xehdu illi l-kera oriġinali kienet dik ta' Lm23 (€53.58) fis-sena li bil-liġi għoliet għal €185 fis-sena u kompliet togħla kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja[9]. Il-Qorti tikkalkula għalhekk li l-kera mħallsa / pagabbli lis-sidien matul il-perjodu in kwistjoni kienet ta' madwar tlett elef mija u erbgħin ewro (€3,140).

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

[7] *"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%"*

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

[9] Fol. 59

32. B’hekk il-kumpens pekunjarju hu ta’ seba’ u għoxrin elf seba’ mija u tletin ewro (€27,730).

33. L-Avukat tal-Istat jilmenta wkoll li fil-*causa mortis* li saret wara l-mewt ta’ Marthese Mercieca ġie dikjarat li l-fond fl-intier tiegħu kellu valur ta’ €25,000.

34. Filwaqt li dan huwa minnu, il-valur ta’ fond mikri b’kirja protetta mhuwiex dak ta’ fond vojt. Dan hu ovvju u l-Avukat tal-Istat ilmenta bla bżonn.

35. Għalhekk, il-Qorti tiċħad ukoll l-ilment numru (v).

36. Konsegwentement, il-Qorti tilqa’ *in parte* t-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat u tirriduċi l-kumpens pekunjarju għal <u>seba’ u għoxrin elf, seba’ mija u tletin ewro</u> (€27,730).

37. Permezz tat-<u>tielet aggravju</u> tiegħu l-Avukat tal-Istat jilmenta illi l-Ewwel Qorti żbaljat meta llikwidat id-danni non-pekunarji fl-ammont ta’ €8,500, liema ammont huwa esaġerat.

38. Meqjus iċ-ċirkostanzi kollha, inkluż il-perjodu ta’ ksur (madwar tmienja u għoxrin sena) u kif ukoll il-fatt li l-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx, il-Qorti tqis illi kumpens ta’ sitt elef ewro €6,000 hu iktar floku.

39. Tilqa’ għalhekk it-tielet aggravju billi tnaqqas il-kumpens non-pekunarju kif appena ngħad.

Deċiżjoni

Għal dawn il-motivi tilqa’ l-appell tal-Avukat tal-Istat biss sa fejn kompatibbli ma’ dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza billi:

i. Tiddikjara li l-perjodu li matulu seħħ il-ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti protett taħt l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea hu mill-14 ta’ Diċembru 1992 sal-31 ta’ Diċembru 2020 minflok sat-28 ta’ Mejju 2021.

ii. tillikwida l-kumpens favur ir-rikorrenti fl-ammont ta’ tlieta u tletin elf, seba’ mija u tletin ewro (€33,730) minflok is-somma ta’ disgħa u tletin elf, tlett mija u erbgħa u ħamsin ewro u wieħed u sittin ċenteżmu (€39,354.61);

Għall-kumplament tiċħad il-bqija tal-aggravji u tikkonferma s-sentenza appellata.

Bl-ispejjeż tal-Ewwel Istanza jibqa' kif deċiż mill-Ewwel Qorti filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jinqasmu tlieta minn erbgħa ($^{3}/_{4}$) a karigu tal-Avukat tal-Istat u wieħed minn erbgħa ($^{1}/_{4}$) a karigu tar-rikorrenti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
jb