QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 24 ta' Frar 2025

Numru : 22
Rikors numru: 172/2023/1 TA

Emily Formosa

v.

L-Avukat tal-Istat u

Emanuel Michael Rourke u Carmen Rourke

1. Ir-rikorrenti appellat mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tad-9 ta' Mejju 2024 li ddikjarat li l-kirja tal-fond numru 105, bl-isem 'Cambridge', Triq Dun Gejtanu Mannarino, Birkirkara favur l-intimati Rourke, protetta bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] qabel ma ġie emendat bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021, tikser il-jedd fundamentali tar-rikorrenti 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’ ħamsin elf ewro (€50,000) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji.

2. L-appell tar-rikorrenti huwa dwar id-*dies ad quo* u l-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji.

<u>Preliminari</u>

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

> *“1. Ir-rikorrenti hija propjetarja tal-fond ‘Cambridge’, Triq Dun Gejatano Mannarino, B’Kara. Dan il-fond ma hux dekontrollat. Il-fond inkwistjoni huwa mikri lill-intimati inkwilini versu l-ħlas ta’ €209.90 u dan meta l-valur tal-kera, li ma kienx għall-fatt tar-restrizzjonijiet tal-liġijiet ta’ kera kien ikun ħafna aktar għoli.”*

4. Permezz tal-proċeduri odjerni, intavolati fit-3 ta’ April 2023, ir-rikorrenti jgħidu li ġarrbu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għaliex, qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, il-fond in kwistjoni 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-intimati Rourke, b’mod li ma nżamm / mhux 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:

> *"i. Tiddikjara u Tiddeciedi illi minhabba c-cirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, kif ukoll minhabba d-disposizzjonijiet tal-Art 2, 3, 4, 6 u 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tezisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Kovenzjoni Ewropea, u li l-effetti tal-Art 2, 3, 4, 6 u 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghadhom sa llum jincidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.*
>
> *ii. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond mija u hamsa (105) gja sitta u hamsin (56) Triq Mannarino, Birkirkara, proprjeta tar-rikorrenti, a favur tal-inkwilini, liema kera tilledi d-drittijiet funadmentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.*
>
> *iii. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji mill-1 ta' Awwissu 1987 sal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Art 2, 3, 4, 6 u 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid rikorrenti u dawk tal-inkwlini stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirrilettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta in kwistjoni.*
>
> *iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni, kemm pekujarji u non pekunjarji, oltre l-imghax legali, kif sofferti mir-rikorrenti wkoll ai termini tal-Ligi.*
>
> *v. Tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-ligi bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.*
>
> *vi. Taghti kull rimedju li jidhrilha xieraq u opportuni.*
>
> *Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni."*

6. Permezz ta' risposta ppreżentata fid-9 ta' Mejju 2023[1] l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi r-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti kemm

[1] Fol. 6

dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond u kif ukoll dwar il-ftehim tal-kirja. Fil-meritu, ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti fil-fatt u fid-dritt b'dan illi:

> *"jekk din il-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' Mejju, 2021 u ċioe mid-data massima stabbilita fl-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sa l-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021…"*

7. B'risposta ppreżentata fid-9 ta' Ġunju 2023[2], l-inkwilini Rourke *inter alia* wieġbu illi huma mhumiex il-leġittimi kontradittturi f'kawża ta' din ix-xorta u li kwalsiasi danni pekunjarji jew non-pekunjarji m'għandhomx jagħmlu tajjeb għalihom huma.

8. B'sentenza mogħtija fid-9 ta' Mejju 2024 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *"Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat.*
>
> *Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati inkwilini u tiċħad il-bqija.*
>
> *Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti.*
>
> *Tilqa' it-tieni talba rikorrenti.*
>
> *Tilqa' it-tielet talba rikorrenti*
>
> *Tilqa' ir-raba' u ħames talbiet rikorrenti u dan billi qed tillikwida il-kumpens totali dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' ħamsin elf ewro (€50,000) u dan kif spjegat aktar 'l fuq u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont kif likwidat bl-imgħaxijiet legali minn din is-Sentenza sal-pagament effettiv.*
>
> *Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tas-sitt talba rikorrenti fid-dawl tal-kumpens likwidat.*
>
> *Spejjes ta' din il-proċedura għall-intimat Avukat tal-Istat."*

[2] Fol. 11 *et seq.*

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

*"**25.** Din il-Qorti issa se tgħaddi biex tqis it-talba tar-rikorrenti għall-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq. F'dan ir-rigward il-Qorti għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-sentenza **Cauchi v. Malta deċiża mill-Qorti Ewropea deċiża fil-25 ta' Marzu 2021**. Dan iżda mid-data li fiha r-rikorrenti saret propjetarja tal-fond in kwistjoni. Dan għaliex il-komportament ta' l-awturi tagħha, kien wieħed passiv tant li dejjem aċċettaw il-kera mingħajr riżervi kif hekk baqgħu jagħmlu sakemm għoġobha tistitwixxi din l-azzjoni.*

***26.** Lanqas ma jirriżulta li meta saret il-konċessjoni kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwiżizzjoni u allura ma kellhomx għażla. Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi (ara fost oħrajn **Vincent John Rizzo et vs Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 25 ta' Jannar 2021**).*

***27.** Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-**QEBD fil-kawża Cauchi v. Malta** qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles.*

***28.** F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet tesisti f'Malta fil-mument li inħolqot il-kirja battiet matul il-kors tas-snin. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizji jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu. bIl-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.*

***29.** Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.*

30. *Magħdud ma' dan, il-QEBD qieset li l-kera li r-rikorrenti ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem. Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.*

31. *Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.*

32. *Wara li qieset iċ-ċirkostanzi tal-każ u ħadet in konsiderazzjoni il-valur lokatizzju stabbilit mill-Perit maħtur, din il-Qorti issib xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrenti fis-somma ta' ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000) danni pekunjarji u ħamest elef ewro (€5,000) danni non pekunjarji.*

33. *Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad supra, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara* ***Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 27 ta' Ġunju 2019****).”*

10. Ir-rikorrenti appellat b'rikors ippreżentat fl-14 ta' Mejju 2024 u talbet lil din il-Qorti <u>tirriforma</u> s-sentenza appellata billi:

“<u>tikkonfermaha</u> in kwantu ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat; <u>tikkonfermaha</u> fejn ċaħdet l-eċċezzjonijiet ta' l-intimati inkwilini għajr għall-ewwel eċċezzjoni; <u>tikkonfermaha</u> wkoll fejn laqgħat it-talbiet attriċi, b' dan illi għandha <u>tirriformaha</u> in kwantu l-Ewwel Qorti attribwiet kumpens mid-data minn meta r-rikorrenti appellanta saret sid tal-fond u <u>tirriformaha</u> fil-konfront tal-likwidazzjoni ta' danni pekunarji dovuta mill-Avukat tal-Istat għal perjodu bejn Mejju 1990 u 2021 biex b' hekk id-danni pekunarji dovuti mill-Avukat tal-Istat jammontaw għal wieħed u sittin elf, disgħa mija disgħa u erbgħin Ewro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€61,949.67c) jew somma verjuri, inkluż d-danni non-pekunarji ta' €5,000 kif likwidat mill-Ewwel Qorti, bl-Imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors promutur sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat apppellat Avukat tal-Istat.”

11. Permezz ta' risposta ppreżentata fit-23 ta' Mejju 2024 l-Avukat tal-Istat wieġeb li l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

12. Permezz ta' nota ppreżentata fit-2 ta' Lulju 2024[3], l-inkwilini Rourke ddikjaraw li mhux se jippreżentaw risposta għall-appell tar-rikorrenti ladarba huma ġew liberati mill-osservanza tal-ġudizzju. Dak il-kap tas-sentenza hu ġudikat.

L-Ewwel Aggravju – Id-*dies a quo*

13. Permezz tal-ewwel aggravju tagħha r-rikorrenti tilmenta illi l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ddeċidiet li hija għandha tirċievi kumpens mid-data li hija saret proprjetarja tal-fond in kwistjoni u li mhuwiex ġust li l-Ewwel Qorti tatha ħtija minħabba '*passività'*. Tgħid li hija għandha tirċievi danni *"għall-perjodu kollu mitlub"*.

14. L-Avukat tal-Istat wieġeb li dan l-aggravju għandu jiġi miċħud għaliex:

> *"6. L-appellanti effettivament ma ġabet ebda prova dwar x' kienu ċ-ċirkostanzi u l-ħsibijiet tal-antekawża tagħha meta l-istess antekawża kienet għadha sid il-proprjetà. Ma hemm ebda indikazzjoni li l-antekawża kienet ivvessata mill-fatt li, taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-opportunitajiet biex tirriprendi l-fond kienu limitati ħafna.*

[3] Fol. 126 *et seq.*

7. B' żieda ma' dan, l-esponent ma jistax ma josservax li l-antekawża tal-appellanti kienet kriet il-fond in kwistjoni għal ammont żgħir ħafna meta mqabbel mas-suppost valur fis-suq miftuħ kif valutat mill-perit tekniku ġudizzjarju. Il-fond in kwistjoni kien mikri fis-sena 1989 għal Lm40 fis-sena. Skond il-perit tekniku ġudizzjarju, dan il-fond suppost kien iġib madwar €1,040 fis-sena (ekwivalenti għal madwar Lm446 fis-sena).

8. L-esponent ma jistax jaċċetta l-argument li l-appellanti għandha xi jedd tipperċepixxi danni subiti mill-antekawża tagħha meta l-istess antekawża keinet liberament ikkonċediet il-fond in kwistjoni għal inqas minn deċimu ta' dak li seta' jintalab. Huwa sijal li l-antekawża ma kellha ebda diffikultà tikri l-fond għal ammont suppost baxx, u fl-assenza totali ta' prova kuntrarja, l-esponent ma jarax kif il-pretensjoni tal-appellanti li tieħu danni b'rati ta' kera għola minn dak li l-antekawża tagħha ħolqot hi ġustifikata.

9. Bl-istess mod kif l-appellanti tagħmel l-argument li hi daħlet fiż-żarbun tal-antekawża, l-istess argument għandu jinġieb li l-appellanti daħlet u aċċettat id-deċiżjonijiet, inkluż dawk żbaljati, tal-antekawża tagħha."

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

15. Fattwalment jirriżulta illi:

15.1. L-*utile dominju* tal-fond in kwistjoni kien ġie assenjat liz-zija tar-rikorrenti, Emma Bartoli, permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni u assenjazzjoni tat-13 ta' Novembru 1968[4];

15.2. Fl-1989 l-imsemmija Emma Bartoli kriet il-fond in kwistjoni lill-intimati Rourke versu kera ta' Lm40 (€93.17) fis-sena pagabbli Lm20 kull sitt xhur, bl-ewwel skadenza tkun mit-3 ta' Mejju 1989[5].

---

[4] Fol. 63, 69
[5] Fol. 57, 38 *et seq*.

Dan bil-kundizzjoni li l-istess inkwilini: (i) fi żmien sena, jagħmlu x-xogħlijiet indikati mill-Perit Richard Aquilina fir-rapport anness mal-ftehim tal-kera, inkluż żebgħa ta' ħitan u aperturi, modernizzar tal-installazzjoni tal-elettriku, tibdil ta' ħġieġ, xogħlijiet ta' ridekorazzjoni, bdil tal-W.Cs, bdil ta' katusi tad-drenaġġ, u xogħol ta' restawr tal-gallarija[6]; u (ii) jagħmlu tajjeb għal kull riparazzjonijiet u manutenzjoni fil-fond kemm ordinarji u kemm straordinarji, interni u esterni, sakemm jibqgħu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera;

15.3. Emma Bartoli mietet fis-6 ta' Ottubru 1994[7] u ħalliet bħala eredi universali u padruna assoluta ta' ġidha kollu lir-rikorrenti[8];

15.4. Ir-rikorrenti tgħid li minħabba l-emendi fil-liġijiet tal-kera la hi u lanqas iz-zija tagħha ma setgħu jawmentaw il-kera u kien biss fl-2010 li bdiet tirċievi €185 fis-sena li kienet rivedibbli kull tliet snin skont il-liġi;

15.5. Wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi tal-2021 ir-rikorrenti ppreżentat proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **<u>Emily Formosa vs Rourke Emanuel et</u>** (Rik. Nru. 666/2022)

[6] Fol. 57 *et seq.*
[7] Fol. 75
[8] Fol. 76 *et seq.,* 83

sabiex titlob awment fil-kera jew l-iżgumbramet tal-inkwilini f'każ li ma jissodisfawx it-test tal-mezzi[9];

15.6. Il-fond mhuwiex dekontrollat[10].

16. *In linea* ġenerali hu fatt li f'kawżi ta' din ix-xorta din il-Qorti kemm-il darba tenniet li, għall-għanijiet tal-kalkolu tal-kumpens pekunjarju (iżda mhux ukoll tad-danni morali), werrieta universali għandhom ukoll il-jedd jirċievu d-danni patrimonjali għaż-żmien li matulu jkun seħħ ksur fil-konfront tal-awtur / awtriċi fit-titolu tagħhom[11].

17. F'dan il-każ mhux ċar minn mindu, skont ir-rikorrenti, l-awtriċi fit-titolu tagħha bdiet issofri l-ksur hawn lamentat. Fl-ewwel aggravju tagħha hija ma ssemmix data jew sena speċifika. Il-verżjonijiet varji minnha esposti fil-kumplament tal-atti huma dawn:

- Skont it-tielet talba tar-rikors promotur, il-perjodu li għalih l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji huwa dak bejn l-1 ta' Awwissu 1987 sal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021;

[9] Minn verifiki li għamlet il-Qorti l-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ġew deċiżi b'sentenza mogħtija fl-4 ta' Marzu 2024 li ordnat li mid-data tal-istess sentenza l-kera tal-fond in kwistjoni tkun fl-ammont ta' sebat elef u sitt mitt ewro (€7,600) fis-sena, fl-ammont ta' sitt mija u tlieta u tletin ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€633.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem

[10] Fol. 82

[11] Ara pereżempju s-sentenza fl-ismjiet **Marcus Scicluna Marshall et v. L-Avukat tal-Istat**, deċiża minn din il-Qorti fit-18 ta' Novembru, 2024, para 19.

- Fin-nota ta' sottomissjonijiet ir-rikorrenti ppretendiet danni pekunjarji fl-ammont ta' €58,824.32 li kkalkolat fuq l-allegat telf imġarrab matul il-perjodu bejn l-1989 u l-2021[12]; mentri

- Fit-tieni aggravju r-rikorrenti tippretendi danni pekunjarji fis-somma ta' €61,949.67 li kkalkolat fuq l-allegat telf imġarrab matul il-perjodu bejn Mejju 1990 sa Gunju 2021[13];

- Fit-talba tar-rikors tal-appell tenniet li għandha tingħata kumpens pekunjarju fl-ammont ta' €61,949.67 għall-perjodu bejn Mejju 1990 sa 2021.

18. Huwa ovvju li d-*dies a quo* ma tistax tkun l-1 ta' Awwissu 1987 kif mitlub fit-tielet talba tar-rikors promotur, ġalaldarba l-kirja kienet għadha ma saritx.

19. Kwantu għas-sena 1989, din kienet id-data meta l-awtriċi fit-titolu tar-rikorrenti minn jeddha kriet il-fond lill-intimati nkwilini. Il-protezzjoni tal-Kap. 69 skattat meta skada t-terminu ta' dik il-kirja, u ċjoè wara sena. B'hekk, fl-1989, l-awtriċi tar-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur ta' drittijiet fundamentali tagħha marbuta mal-Kap. 69.

[12] Fol. 185
[13] Fol. 185

20. Huwa wkoll eskluż li l-awtriċi tar-rikorrenti, u ċjoè Emma Bartoli, sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha bejn l-1990 sal-mewt tagħha fis-6 ta' Ottubru 1994.

21. Irrispettivament minn dak li rrelatat il-perit tekniku dwar il-valur lokatizzju fir-rigward ta' dak il-perjodu, il-ftehim maqbul, u evidentement meqjus tajjeb u adegwat miż-żewġ partijiet fl-1989, jirrappreżenta b'ċertezza l-valur lokatizzju tal-fond *de quo* fis-suq miftuħ f'dik is-sena. Fatt li dwaru ma kellu jkun hemm ebda spekulazzjoni. Jekk wieħed iqis ir-rata tal-inflazzjoni bejn l-1989 u l-1994, il-kera fis-suq ħieles ma setgħetx għoliet b'mod sostanzjali.

22. *Multo magis*, il-ftehim lokatizzju in kwistjoni kien ukoll jimponi fuq l-inkwilini l-obbligu li jagħmlu xogħlijiet sostanzjali fil-fond, u kif ukoll li sakemm iddum il-kirja, jagħmlu tajjeb għal kull riparazzjonijiet u manutenzjoni fil-fond kemm ordinarji u kemm straordinarji, interni u esterni. Fattur li ma jissemmiex fir-rapport tal-perit tekniku, u li kellu jkun rilevanti għall-finijiet ta' stima tal-valur lokatizzju mill-1990 'il quddiem.

23. Konsegwentement tiċħad l-aggravju li bejn it-3 ta' Mejju 1989 sas-6 ta' Ottubru 1994 l-awtriċi fit-titolu tar-rikorrenti sofriet ksur tad-dritt fundamentali tagħha marbuta mal-operat tal-Kap.69, u dan għar-

raġunijiet mogħtija u mhux għal xi raġuni ta' 'passività' li ssemmiet mill-Ewwel Qorti.

<u>It-Tieni Aggravju – Il-Likwidazzjoni tal-Kumpens Pekunjarju</u>

24. Ir-rikorrenti tilmenta li minkejja li l-Ewwel Qorti għamlet referenza għal **<u>Cauchi vs Malta</u>**[14] l-kumpens pekunjarju ma ġiex likwidat skont il-kriterji stabbiliti f'dik is-sentenza.

25. Skont is-sentenza appellata, il-ksur beda meta r-rikorrenti saret proprjetarja tal-fond in kwistjoni u ċjoè mis-7 ta' Ottubru 1994. Data li ma ġietx ikkontestata mill-Avukat tal-Istat. Il-perjodu rilevanti huwa għalhekk dak bejn is-7 ta' Ottubru 1994 sal-1 ta' Ġunju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

26. Skont l-istima tal-perit tekniku[15], fl-2023 il-valur tal-fond in kwistjoni kien ta' €250,000 u l-valur lokatizzju: €1,040 fis-sena fl-1989; €1,480 fis-sena fl-1994; €2,200 fis-sena fl-1999; €3,800 fis-sena fl-2004; €4,600 fis-sena fl-2009; €5,200 fis-sena fl-2014; €8,000 fis-sena fl-2019; u €8,400 fis-sena fl-2023[16].

---

[14] **Cauchi v. Malta** (Applikazzjoni. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021
[15] Fol. 148 *et seq*
[16] Fol. 158 - 159

27. Ħadd mill-partijiet ma kkontesta l-istima.

28. Skont dawk il-valuri, bejn is-7 ta' Ottubru 1994 sal-1 ta' Ġunju 2021, il-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri tammonta għal:

Mill-1994	€1,480 /12 x 2.75	=	€339
Mill-1995 sal-1998	€1,480 x 4		€5,920
Mill-1999 sal-2003	€2,200 x 5	=	€11,000
Mill-2004 sal-2008	€3,800 x 5	=	€19,000
Mill-2009 sal-2013	€4,600 x 5	=	€23,000
Mill-2014 sal-2018	€5,200 x 5	=	€26,000
Mill-2019 sal-2020	€8,000 x 2	=	€16,000
Sena 2021	€8,000 / 12 x 5	=	€3,333
Total			**€ 104,592**

29. Il-kriterji ta' **Cauchi** jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar tlieta u sebgħin elf u mitejn ewro (€73,200). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' **Cauchi**[17] jħalli bilanċ ta' madwar tmienja u ħamsin elf u ħames mitt ewro (€58,500).

30. 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[18]. Il-Qorti tikkalkula illi għall-perjodu in kwistjoni tħallset / setgħet tintalab kera fis-somma komplessiva ta' madwar tliet elef u seba' mitt ewro (€3,700).

[17] *"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%"*

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

31. Imnaqqas dan l-ammont mill-bilanċ fuq imsemmi, jibqa' bilanċ ta' erbgħa u ħamsin elf u tmin mitt ewro (€54,800).

32. Ir-rikorrenti tippretendi wkoll somma ulterjuri ta' €2,949.98 bħala imgħax ikkalkulat bir-rata ta' 5%.

33. Fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et</u>** (Rik. Kost. 187/2019) mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021 din il-Qorti diġà fissret illi żieda ta' 5% imgħax li ġiet applikata mill-QEDB fil-każ ta' **<u>Cauchi</u>** mhijiex ġustifikata f'dawn it-tip ta' proċeduri in kwantu:

> *"Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir."*

34. Tali pretensjoni qiegħda għalhekk tiġi miċħuda.

35. M'hemmx diskrepanza kibra bejn il-kumpens pekunjarju akkordat mill-Ewwel Qorti (€45,000) u l-bilanċ riżultanti a bażi tal-istima tal-perit tekniku (€54,800) li fir-relazzjoni tagħha ma għamlet ebda konsiderazzjoni għall-fatt li: (i) il-kera tal-fond in kwistjoni fis-suq ħieles fl-1989 kienet effettivament dik ta' Lm40 fis-sena, ċjoè dak li ftiehmu l-partijiet; u (ii) li matul il-perjodu kollu in kwistjoni l-kirja dejjem kienet

suġġetta għall-kundizzjoni li l-inkwillin jieħu ħsieb il-manutenzjoni kollha tal-fond, inkluż dik straordinajra, interna u esterna.

36. Fiċ-ċirkostanzi dan l-aggravju qiegħed għalhekk jiġi miċħud ukoll.

Deċiżjoni

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss