QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 7 ta' April 2025

Numru: 17

Rikors Kostituzzjonali numru: 254/2021/1 MH

Gabriella Fusco

v.

Avukat tal-Istat; Briar Pipeworks Limited (C-3)

1. Dan huwa appell tal-Avukat tal-Istat minn sentenza mogħtija fit-2 ta' Ġunju 2023 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali li sabet ksur tal-jeddijiet fondamentali tal-attriċi mħarsa taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"] u bħala rimedju kkundannat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens ta' miljun, disgħa u sittin elf, disa' mija u tmienja u erbgħin euro u tlettax-il ċenteżmu

(€1,069,948.13) maqsuma hekk: miljun, disgħa u ħamsin elf, disa' mija u tmienja u erbgħin euro u tlettax-il ċenteżmu (€1,059,948.13) bħala kumpens pekunjarju u għaxart elef euro (€10,000) bħala kumpens non-pekunjarju. L-appell tal-Avukat tal-Istat jolqot il-*quantum* ta' kumpens pekunjarju likwidat mill-ewwel qorti.

2. Il-fatti li wasslu għall-każ tallum huma dawn: l-attriċi hija sidt fond kummerċjali fil-Marsa, li ilu mikri lis-soċjetà konvenuta għal għexieren ta' snin, kemm meta l-fond kien f'idejn l-awturi tagħha u kif ukoll meta wirtitu fl-1997. Il-fond kien jinkera għal mitejn u tlettax-il lira u tlieta u tletin ċenteżmu (Lm213.33) – daqs erba' mija u sitta u disgħin euro u tlieta u disgħin ċenteżmu (€496.93) – fis-sena. Illum bis-saħħa tal-emendi fil-liġi li saru matul iż-żmien il-kera żdied għal elf, tliet mija u sebgħa u disgħin euro u tmienja u sittin ċenteżmu (€1,397.68) fis-sena.

3. L-attriċi tilmenta kemm għax il-kera mqabbel mal-kera fis-suq hu baxx wisq u wkoll għax is-soċjetà konvenuta għandha l-jedd li tkompli ġġedded il-kirja sal-1 ta' Ġunju 2028. Billi dehrilha li dan hu bi ksur tal-jedd tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha, l-attriċi fetħet din il-kawża u talbet illi l-qorti:

> »1. tiddikjara … illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni europea …;
>
> »2. konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond … a favur tal-intimat *Briar Pipeworks Limited* u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni europea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjetà *de quo*;
>
> »3. konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, *inter alia* billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti ma

humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond … a favur tal-intimat *Briar Pipeworks Limited* u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti hija intitolata tirriprendi l-pussess sħiħ tal-istess fond;

»4. konsegwentement tordna l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju ta' *Briar Pipeworks Limited* … *oltre* rimedji oħra li din il-qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess sħiħ u ġodiment reali ta' ħwejjiġhom;

»5. tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma ġiex kkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, *stante* illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni;

»6. tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, *ai termini* tal-liġi;

»7. tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati *ai termini* tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

»Bl-ispejjeż … … …«

4. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»… … …

»3. tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti [għal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet imħarea taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll];

»… … .

»6. tilqa' kif ġej il-bqija tat-talbiet u dan fil-konfront biss tal-Avukat tal-Istat billi tillikwida l-kumpens globali ta' miljun, disgħa u sittin elf, disa' mija u tmienja u erbgħin euro u tlettax il-ċenteżmu (€1,069,948.13), in kwantu għal miljun, disgħa u ħamsin elf, disa' mija u tmienja u erbgħin ewro u tlettax-il ċenteżmu (€1,059,948.13) bħala kumpens pekunjarju … u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas dan il-kumpens lir-rikorrenti;

»7. L-ispejjeż ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat flimkien mal-imgħax legali li jibda jiddekorri millum.«

5. Safejn relevanti għall-appell tallum, l-ewwel qorti fissret hekk il-konsiderazzjonijiet li wassluha għad-deċiżjoni tagħha:

»Ir-rikorrenti tippremetti li hija sid tal-fond … Marsa liema fond ilu konċess lis-soċjetà intimata b'kirja kummerċjali għal għexieren ta' snin. L-ilment tagħha huwa marbut mal-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bit-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-Att X tal-2009 kif ukoll b'liġijiet viġenti oħra. Dan *stante* li fil-fehma tagħha dawn il-provvedimenti tal-liġi ma jilħqux

bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Dan kollu skont ir-rikorrenti jwassal għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni europea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Hija qed titlob rimedji xierqa li jagħmlu tajjeb għal tali leżjoni inkluż il-ħlas ta' danni pekunarji u non-pekunarji.

»Min-naħa tagħhom, l-intimati, apparti eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, jirrespinġu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

»… … .

»… … … Irriżulta li l-fond in kwistjoni kien jappartjeni lin-nanniet tar-rikorrenti u wara l-mewt tagħhom għadda għand omm ir-rikorrenti b'kuntratt tal-20 ta' Diċembru 1963. Wara l-mewt tal-omm, ir-rikorrenti kienet l-eredi universali tal-ġid tagħha filwaqt li n-neputi messu l-porzjon riżervat ta' sest sehem indiviż, liema sehem sussegwentement ġie akkwistat mir-rikorrenti. Il-fond ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Id-dokumenti relattivi ġew ukoll esebiti.

»… … …

»Fl-ewwel talba r-rikorrenti tilmenta li b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap. 69 talLiġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 fir-rigward tal-kirja tal-fond mertu tal-kawża odjerna huma qegħdin isofru ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

»… … …

»Għall-motivi kollha suesposti l-qorti tasal għall-konklużjoni li l-mekk-aniżmu leġislattiv in eżami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur ir-rikorrenti, b'dana li allura hija tinsab kostretta li ġġorr fuqha piż sproporzjonat u inġust li jiġġustifika l-pretensjoni tagħha ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

»Għalhekk ser tintlaqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti b'dan li l-qorti tiddeċiedi li bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti hija sofriet u għadha qed issofri ksur tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.

»Huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jitqies responsabbli għal tali vjolazzjoni.

»Jifdal li jiġi stabbilit iż-żmien minn meta dan il-ksur għandu jitqies li seħħ.

»L-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi hekk –

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

»Tenut kont tal-fatt li r-rikorrenti hija eredi universali ta' ommha, il-qorti hija konsapevoli li m'hemmx ġurisprudenza uniformi dwar jekk werrieta bħar-rikorrenti jistgħux jilmentaw għall-perjodi qabel ma saru sidien tal-

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

»Din il-qorti sejra ssegwi l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-proċeduri fl-ismijiet <u>Carmel sive Charles Sammut *et v.* Maria Stella Dimech *et*</u> deċiż fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ingħad hekk –

> »"Il-fatt li l-proprjetà għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."

»… … …

»Għalhekk għall-fini tal-kawża odjerna, l-lanjanzi tar-rikorrenti ser jitqiesu li jkopru anke perjodi li fihom il-proprjetà in kwistjoni kienet għadha tappartjeni lill-antekawża tagħha *stante* li huwa meqjus li l-istess rikorrenti daħlet fiż-żarbun ta' ommha li lilha wirtet.

»Kwindi dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali ser ikun meqjus li beda mill-1987 u *cioè* minn meta l-Konvenzjoni saret parti integrali fil-liġi Maltija permezz tal-Kap 319.

»Dan il-ksur ser jibqa jitqies sas-sena 2021.

»Permezz tal-bqija tat-talbiet ir-rikorrenti qed titlob rimedju adegwat u effettiv li jagħmel tajjeb għal vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali.

»Il-qorti tqis li r-rimedju għandu jkun maqsum fi tnejn:

»a. Kumpens pekunarju u non -pekunarju

»Il-qorti tibda billi tirreferi għall-prinċipji ġurisprudenzjali in materja kif elenkati fil-każ <u>Peter Bonnici *et v.* Emanuel *sive* Noel Pace *et*</u> deċiż fil-31 ta' Mejju 2022 –

> »"F'dan ir-rigward il-qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti europea fl-ismijiet <u>Marshall and Others *v.* Malta</u> deċiża fil-11 ta' Frar 2020 fejn proprju ġie dikjarat illi fejn jirrigwarda kirjiet kummerċjali protetti bil-Kap. 69 huwa prattikament ineżistenti l-iskop leġittimu fl-interess pubbliku:
>
> > »"'It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value. In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness. Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value … … …'

»Dwar l-interess pubbliku jew ġenerali f'liġi li l-għan tagħha huwa li tipproteġi kirjiet kummerċjali intqal hekk:

> »"Il-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali hija fl-interess kemm tal-intrapriżi kummerċjali u kemm tal-konsumaturi u hija intiża sabiex tgħin u tissalvagwardja l-ekonomija tal-pajjiż. L-ewwel qorti kkonsidrat ġustament ukoll illi l-leġittimità ta' din il-miżura bdiet tonqos mal-medda tas-snin, fid-dawl tal-iżvilupp ekonomiku u soċjali tal-pajjiż u illi l-fatt li dawn il-miżuri m'humiex intiżi għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali huwa fattur relevanti għal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut."

»Fir-rigward tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji dwar fondi kummerċjali f'kawżi ta' indoli kosituzzjonali ġie dikjarat fl-istess sentenza illi:

> »"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 …"

»B'żieda ma' dan, kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ <u>Av. Anna Mallia *et v.* Avukat tal-Istat *et*</u> deċiż fl-4 ta' Mejju 2022 għandu jkun hemm –

> »"tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom iżommu l-proprjetà mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

»Skont ir-rapport tal-perit tekniku tal-qorti, it-total tal-kera li l-proprjetà setgħet tattira skont is-suq ħieles mill-1987 sal-2021 kull ħames snin huwa dan –

»Mill-1987 sal-1991 – €14,460 x 5 = 72,300

»Mill-1992 sal-1996 – €23,702 x 5 = 118,510

»Mill-1997 sal-2001 - €42,335 x 5 = 211,675

»Mill-2002 sal-2006 - €54,956 x 5 = 274,780

»Mill-2007 sal-2011 - €85,416 x 5 = 427,080

»Mill-2012 sal-2016 - €85,664 x 5 = 428,320

»Mill-2017 sal-2020 - €113,391 x 4 = 453,564

»Sena 2021 - €128,000

»Total: €2,114,229

»Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 20% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi impunjata u *cioè* tnaqqis ta' €422,845.80. Mela s-somma issa hija ta' €1,691,383.20. Minn din is-somma ser jerġa' jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilha żżomm il-proprjetà mikrija tul iż-żmien relevanti kollha bil-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €1,691,383.20 hija €338,276.64. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €1,353,106.56.

»Il-qorti tqis ukoll li fiċ-ċirkustanzi partikolari tal-każ għandha tagħmel tnaqqis ulterjuri ta’ 20% minħabba n-nuqqas ta’ azzjoni da parti tar-rikorrenti u l-predeċessuri tagħha fir-rigward tal-kirja. B’hekk l-ammont issa huwa ta’ €1,082,485.25. Jiġi infatti nnutat li l-perit tekniku għamel diversi konstatazzjonijiet dwar l-istat tal-proprjetà –

»Dwar il-parti użata bħala maħżen, l-perit tekniku rrelata li din tinsab “fi stat ħażin strutturali billi l-konkos tas-saqaf huwa ddeterjorat ħafna kawża ta’ nuqqas ta’ manutenzjoni u ilma tax-xita li ilu jidħol għal għexieren ta’ snin”.

»Dwar kamra li hemm fil-proprjetà il-perit tekniku jgħid li “Din il-kamra … hija msaqqfa bix-xorok u t-travi tal-ħadid li huma fi stat ħażin ta’ manutenzjoni u hemm *skylight* f’parti mis-saqaf li hu miksur”.

»Dwar kamra oħra fl-istess proprjetà sab li “l-ambjent huwa wkoll imsaqqaf bit-travi tal-ħadid u x-xorok li huma fi stat ħażin ħafna ta’ manutenzjoni. Hemm tieqa għal bitħa ta’ terzi, tieqa għat-triq u *skylight* li hu miksur … … … Din il-kamra għandha bieb li jagħti għal ġo bitħa. L-infiss ta’ dan il-bieb kien fi stat ħażin ħafna fiż-żmien li nżamm l-aċċess”.

»Il-perit isemmi wkoll li parti mill-bitħa li “tikkonsisti f’ambjent ieħor imsaqqaf bis-saqaf tal-pjanċi li jagħti għal tlett ikmamar tal-banju u kamra oħra, ilkoll imsaqqfa bix-xorok u t-travi mirdumin u li huma f’periklu imminenti ta’ kollass. Fl-istess parti tal-bitħa hemm kumpless simili ta’ kmamar … li huma diġa mwaqqgħin kif ukoll kamra oħra … li hija fi stat ħażin ħafna ta’ manutenzjoni … u li għandha s-saqaf tagħha f’periklu ta’ kollass. Din il-parti tal-bitħa hija totalment mitluqa u maħnuqa bil-ħaxix ħażin u ħxejjex slavaġ u fil-fatt hemm kamra oħra li ma kinitx aċċessibbli minħabba l-ammont kbira ta’ veġitazzjoni quddiem u madwar l-istess kamra … … … Il-proprjetà hija fi stat ħażin ħafna ta’ manutenzjoni u l-istruttura hija ġeneralment fi stat perikoluż … … …”.

»Minn dan jirriżulta li mhux biss ir-rikorrenti u l-ante-kawża tagħha naqsu mill-obbligi tagħhom għal dak li jirrigwarda manutenzjoni straordinarja imma naqsu wkoll milli matul is-snin jieħdu l-passi neċessarji kontra l-istess inkwilini li lanqas huma ma jidher li qegħdin iżommu l-proprjetà fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni ordinarja. Dan meta, kif irriżulta mill-eskussjoni tal-perit, il-proprjetà mertu tal-kawża spiċċat f’dan l-istat fuq medda ta’ ħafna snin. Huwa għalhekk li l-qorti ħasset li kellha tagħmel dan it-tnaqqis ulerjuri fil-kumpens li ser jiġi akkordat lir-rikorrenti.

»Fil-każ <u>Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez *v.* Avukat Ġenerali *et*</u> deċiż fis-27 t’Ottubru 2021 il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk –

> »“24. Il-qorti rat ukoll illi mill-atti jirriżulta illi l-attur u l-predeċessuri tiegħu wrew 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-possibilità 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."

»Minn din is-somma ta' €1,082,485.248 għandha titnaqqas dik li r-rikorrenti rċevew bħala ħlas ta' kera matul is-snin imsemmija. Għalkemm ma ġewx esebiti l-irċevuti kollha għas-snin applikabbli fil-kawża odjerna, il-qorti tqis li ċ-ċifri indikati fil-ftit irċevuti fl-atti għandhom jiġu applikati wkoll fid-dawl tal-artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi hekk –

> »"(1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2010, jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013.
>
> »"(2) Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista jiġi stabbilit f'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel ħlas talkera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.
>
> »"(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan il-artikolu:
>
> »"Iżda, barra mill-każijiet fejn iż-żjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tiġi applikata ż-żjieda kif proposta hawn qabel għal fondi kummerċjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra uffiċjali mibgħuta lil sid il-kera jew lil wieħed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jagħti pre-avviż ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun għal żmien definit."

»Fid-dawl tas-suespost, huwa meqjus li tħallsu *circa* dawn l-ammonti matul il-perjodu mill-1987 sal-2021 –

»1987 sal-2009 - €496.93 fis-sena x 22 = €10,932.46

»Sena 2010 – €571.47

»Sena 2011 – €657.19

»Sena 2012 – €755.77

»Sena 2013 – €869.14

»Sena 2014 – €912.60

»Sena 2015 – €958.23

»Sena 2016 – €1,006.14

»Sena 2017 – €1,056.45

»Sena 2018 – €1,109.27

»Sena 2019 – €1,164.73

»Sena 2020 – €1,222.97

»Sena 2021 – €1,320.70

»Total: €22,537.12

»Meta jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera meqjusa mħallsa mis-soċjetà inkwilina għall-perjodu mis-sena 1987 sas-sena 2021, jirriżulta li s-somma li għandha titħallas ir-rikorrenti bħala danni pekunarji hija ta' €1,059,948.13

»Il-qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €10,000 bħala kumpens non-pekunarju għall-istess perjodu.

»Total ta' kumpens pekunarju u non-pekunarju huwa ta' €1,069,948.13

»Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat.

»… … …

»Raġġunti dawn il-konklużjonijiet, il-qorti sejra tilqa t-tieni u t-tielet talba limitatament kif appena deċiż, tiċħad ir-raba' talba u tilqa' l-bqija tat-talbiet għall-ħlas tal-kumpens kif ingħad.

»L-ispejjeż tal-kawża għandu jagħmel tajjeb għalihom l-Avukat tal-Istat.

»Sejra tintlaqa' wkoll it-talba tar-rikorrenti għall-ħlasijiet tal-interessi iżda dawn għandhom jibdew jiddekorru mill-lum.

»… … …«

6. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors tad-19 ta' Ġunju 2023 li għalih wieġbu s-soċjetà konvenuta fis-17 ta' Lulju 2023 u l-attriċi fit-22 ta' Frar 2024. L-appell jolqot il-*quantum* ta' kumpens pekunjarju likwidat mill-ewwel qorti, u ġie mfisser hekk:

»9. L-aggravju tal-appellant għandu x'jaqsam mal-ammont ta' kumpens pekunjarju akkordat lill-appellata mill-ewwel qorti, u *cioè* s-somma ta' miljun, disgħa u ħamsin elf, disa' mija u tmienja u erbgħin euro u tlettax-il ċenteżmu (€1,059,948.13). Dan l-appell ma jolqotx l-ammont ta' kumpens non-pekunjarju akkordat mill-ewwel qorti.

»10. Meta l-ewwel qorti ġiet sabiex tillikwida l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti għall-ksur tad-drittijiet fundamentali illi hi soffriet, l-ewwel qorti irreferiet għal diversi sentenzi kemm tal-qrati Maltin u kif ukoll tal-Qorti europea tad-Drittijiet tal-Bniedem. L-ewwel qorti elenkat diversi fatturi illi kellhom effett fuq il-komputazzjoni tal-kumpens pekunjarju, inkluż *inter alia* l-fatt illi kumpens fil-kuntest ta' proċeduri kostituzzjonali ma huwiex ekwivalenti għal danni ċivili u ikkunsidrat ukoll dak li ddeċidiet il-Qorti europea fil-kawża ta' Cauchi *v.* Malta u s-sentenzi ta' din il-qorti sussegwenti għall-istess sentenza tal-Qorti europea.

»11. Essenzjalment, l-ewwel qorti ħadet il-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1987 sal-2021, naqqset minn dak l-ammont għoxrin fil-mija (20%) u għoxrin fil-mija (20%) abbażi tal-insenjament ta' Cauchi *v.* Malta, kif ukoll l-kera perċepita mir-rikorrenti jew mill-antekawża tagħha fl-istess perjodu. L-ewwel qorti naqqset ukoll l-ammont ta' għoxrin fil-mija (20%) sabiex jagħmel tajjeb għall-inerzja illi wrew ir-rikorrenti u l-antekawża tagħha sabiex jieħdu ħsieb il-proprjetà tagħhom stess. Hija l-fehma konsiderata tal-esponent Avukat tal-Istat illi, tenut kont taċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, l-ewwel qorti akkordat kumpens pekunjarju illi huwa bil-wisq ogħla milli kellu jkun, u dan għar-raġunijiet segwenti.

»Rapport tal-perit tekniku

»12. Il-kumpens pekunjarju ġie ikkalkulat abbażi tar-rapport tal-perit tekniku. Ċertament, ir-rapport tal-perit tekniku huwa prova importanti f'kawżi ta' din ix-xorta sabiex wieħed jifhem x'telf seta' sofra s-sid ta' fond, bħalma hija r-rikorrenti f'din il-kawża;

»13. Madankollu, bħalma dejjem jisħaq l-esponenti f'kawżi ta' din ix-xorta, ir-rapport tal-perit tekniku ma huwiex prova ta' telf ċert illi sofra s-sid. Huwa biss indikazzjoni ta' dak it-telf. Il-valuri mogħtija mill-perit ma humiex ammonti li s-sid kien fiż-żgur illi ser jipperċepixxi minn din il-proprjetà matul dawn is-snin kollha. Dawk huma valuri ibbażati fuq informazzjoni li għandu l-perit li, fl-aħħar mill-aħħar, seta' jipperċepixxi s-sid, u seta' le. Għalhekk, filwaqt li l-esponent mgħandux dubju li l-perit tekniku għamel xogħol siewi fil-preparazzjoni tar-rapport, wieħed ma jistax jassumi illi, li kieku r-rikorrenti kriet il-fond matul dawn is-snin kollha fuq is-suq miftuħ, hi kienet ser tipperċepixxi l-valuri indikati fir-rapport f'kera b'mod konsistenti. Dik hija biss indikazzjoni tal-valur lokatizzju, u xejn aktar;

»14. Issa, f'dan il-każ, dan l-element ta' inċertezza huwa tant u tant akbar minn każijiet oħra, tenut kont ta' żewġ fatturi: l-ewwel fattur huwa d-daqs tal-fond u l-valur lokatizzju għoli illi għandu, u t-tieni fattur huwa l-istat diżastruż illi jinsab fih;

»15. Dwar l-ewwel fattur, jiġi spjegat illi, skont ir-rapport tal-perit tekniku, dan il-fond għandu valur fis-suq ta' erba' miljun euro (€ 4,000,000) u valur lokatizzju ta' mija, tmienja u għoxrin elf euro (€ 128,000) fis-sena 2021. Anki kieku l-fond kien fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, wieħed ma għandux bżonn ikun espert biex jasal għall-konklużjoni illi fond illi jikkmanda valur lokatizzju daqstant għoli ma huwiex ser jinkera minn kwalunkwe persuna. Dan huwa iktar u iktar il-każ għaliex il-maġġoranza assoluta tan-negozji f'Malta huma *small to medium sized enterprises*. Difatti, dan qalu l-perit tekniku stess:

»"Avukat: Perit, napprezza illi forsi il-persentaġġ huwa inqas. Però tenut kont tal-liġijiet tal-*health and safety*, huwa realistiku li kieku dan il-fond mhuwiex jinkera b'kera antika, illi is-sid ikun f'pożizzjoni li ma jagħmilx xogħlijiet u jikrih at 128,000 *a year*?

»"Qorti: *In reality*, kieku kellu jmur *on the market now*?

»"Perit: Hemm is-suq, hemm nies; minix qed ngħid li hemm *pool* enormi ta' dawn in-nies, għaliex ovvjament inti dejjem meta żżid valur ta' proprjetà inqas ikun hemm nies għal dik l-għadma. … … …

»"Avukat: 128 000 għal post li, mir-rapport stess, tibża timxi fih. Il-128,000 jekk fhimtek sew issa, qed tgħid li hija realistika li jinkera ta' 128,000 għax imbagħad il-kerrej se jagħmel ix-xogħolijiet hu? Jew ma fhimtekx sew.

»"Perit: Iva għax irid joħroġ ċertu kapital biex il-proġett iġibu fuq saqajh. … … .

»"Avukat: Jiġifieri naqblu li hemm *pool* żgħir ħafna ta' *potential*?

»"Perit: Iva."

»16. Minn din is-silta, joħroġ biċ-ċar illi anki l-perit tekniku stess japprezza illi ma hemmx ħafna nies jew negozji illi ser ikunu f'qagħda illi jħallsu dan l-ammont ta' kera fis-sena. U dan mhux biss għax il-valur huwa għoli, imma wkoll għaliex il-kerrej ser ikollu jidħol fi spejjeż kbar hu stess sabiex jirranġa l-fond u jġibu f'qagħda tajba illi jintuża għal skopijiet kummerċjali.

»17. Infatti, il-perit ikkonferma, fid-domandi illi sarulu mill-esponent bil-miktub, illi "min-naħa l-oħra, qabel ma' terza persuna jista' jibda juża l-fond għal operat ġdid u sabiex jintuża mill-pubbliku, iridu jsiru t-tiswijiet neċessarji".

»18. Dwar it-tieni fattur, tajjeb illi jiġi enfasizzat illi dan il-fond huwa fi stat orribbli ta' manutenzjoni. Hemm diversi soqfa illi huma kkundannati. Hemm kmamar illi lanqas biss qed jintużaw mill-inkwilin għaliex lanqas biss huma aċċessibbli – dawn huma postijiet mill-fond illi tant kiber il-ħaxix ħażin, illi wieħed lanqas biss kapaċi jirfes ġewwa fihom.

»19. Għalhekk, sabiex dan il-fond ikun jista' jibda jinkera, mhux biss hemm id-diffikoltà illi tinstab persuna jew negozju illi kapaċi jħallas kera ta' € 128,000 fis-sena, imma ukoll li jkun kapaċi u lest illi jidħol fl-intrigu illi jirranġa l-post u jġibu f'qagħda li jkun jista' jintuża għal skop kummerċjali. Meta l-perit ġie mistoqsi sabiex jagħti figura ta' kemm ser jiswew it-tiswijiet, hu qal hekk:

»"Avukat: … … … fl-opinjoni espert tiegħek, biex jissewwew dawn il-ħsarat x'qed nitkellu bħala figuri? Kemm irid jintefaq f'dan il-post biex għall-inqas isir sikur? … … .

»"Perit: Is-*site*, sa fejn naf jien, 1,400 *square metres*.

»"Avukat: Eżatt. Kważi 1,500.

»"Perit: Miżerjament biex *sort of* issir strutturalment stabbli, dejjem qegħdin nitkellmu bejn erba' mija, erba' mija u ħamsin il-metru kwadru. *450 euro per square metre*.

»"Avukat: *In cost*.

»"Perit: Jien qed intik *off the cuff figure* li aħna nużaw meta tgħidli 'isma' das-saqaf tal-Awla kemm jiġi biex tbiddlu?'"

»20. Jekk wieħed jagħmel kalkulazzjoni ta' malajr, skont il-perit tekniku, l-ispiża sabiex dan il-fond jiġi wieħed sikur ser tkun fl-ammont ta' ċirka € 652,500 (1,450 metri kwadri x € 450). Tajjeb jiġi enfasizzat illi din l-ispiża hija biss sabiex il-fond jiġi sikur, u mhux sabiex jiġi ameljorat u rranġat kif ikun jixtieq il-kerrej il-ġdid. Huwa ċertament possibbli illi l-kerrej il-ġdid ikollu bżonn ambjenti ġodda u li l-fond jinqasam b'mod differenti sabiex jaqdi l-bżonnijiet ta' dan in-negozju l-

ġdid. Għalhekk, l-ispiża ta' aktar minn sitt mitt elf euro hija biss *the tip of the iceberg*, kif jgħid l-Ingliż.

»21. Issa, tajjeb li wieħed jifhem ukoll illi, waqt illi qed isiru dawn it-tiswijiet, u waqt illi l-kerrej il-ġdid qiegħed iħallas l-ammont ta' € 128,000 f'kera fis-sena, l-istess kerrej ma jkun qiegħed jiġġenera ebda profitt mill-istess fond! Dan kollu qiegħed jingħad sabiex wieħed jifhem aħjar kemm, fil-verità, ser ikun diffiċli sabiex il-fond jinkera fl-istat illi jinsab fih illum, meta l-valur lokatizzju ġie stmat € 128,000 fis-sena!

»22. Normalment, f'kawżi ta' din ix-xorta jitnaqqas l-ammont ta' 20% mill-allegat telf matul is-snin sabiex dan jagħmel tajjeb għall-inċertezzi in kwistjoni, għaliex ma hemmx garanzija illi s-sid kien ikun kapaċi jikri l-fond għas-snin kollha, li kieku dan il-fond ma kienx okkupat minn inkwilin protett.

»23. Issa, f'dan il-każ, ġaladarba l-fond għandu valur lokatizzju daqstant għoli u qiegħed fi stat ta' manutenzjoni ħażin ħafna, dan l-ammont ta' 20% għandu neċessarjament ikun bil-bosta għola. Dan tirrikonoxxih ukoll il-Qorti Europea, illi fil-kawża <u>Galea *v.* Malta</u> (app. No. 28712/19 tas-7 ta' Ottubru 2021), qalet hekk: "*With particular reference to the present case, the Court points out two further considerations. It notes that the property is of a relevantly high standing (valued at € 2.2million) and therefore the probability of it having been rented out all throughout is less than in the usual cases dealing with standard residential property*".

»24. Għalhekk, meta wieħed jikkunsidra (1) r-rapport peritali, (2) ix-xhieda tal-istess perit dwar il-possibilità illi dan il-fond jinkera fl-istat illi jinsab fih, (3) illi l-fond għandu valur għoli ħafna, (4) illi qiegħed fi stat diżastruż ta' manutenzjoni, u (5) li kwalunkwe persuna illi tittenta tikrih ser ikollha tidħol fi spejjeż kbar sabiex tibda tużah, il-persentaġġ ta' 20% illi normalment jitnaqqas għandu jkun ferm u ferm ogħla.

»25. Madankollu, … l-ewwel qorti ma ħadet ebda konsiderazzjoni tal-fatt illi, f'dan il-każ, l-inċertezza li l-fond kien jinkera matul is-snin hija ħafna ikbar minn f'kawżi oħrajn. Tant hu hekk, li l-ewwel qorti qalet hekk biss dwar l-inċertezza: "Minn din is-somma ser jerġa' jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilha żżomm il-proprjetà mikrija tul iż-żmien relevanti kollha bil-prezzijiet indikati mill-perit tekniku".

»L-inerzja, il-passività u l-aċċettazzjoni tar-rikorrenti Fusco

»26. F'dan il-każ partikolari, irid jingħad illi r-rikorrenti-appellata wriet ċertu passività u inerzja sabiex tipproteġi l-jeddijiet tagħha stess. Difatti, kif sejjer jiġi spjegat hawn taħt, wieħed jista' jgħid illi r-rikorrenti aċċettat illi ma teżerċitax id-drittijiet tagħha *vis-à-vis* dan il-fond matul is-snin. Għalhekk, għandu jkun hemm tnaqqis fl-ammont ta' kumpens pekunjarju akkordat lilha għaliex *volenti non fit injuria*.

»27. Kif ġie ippruvat matul it-trattazzjoni ta' din il-kawża, il-fond *de quo* huwa milqut minn ħsarat strutturali serji ħafna. Meta l-esponent talab lill-perit sabiex jispjega aktar dwar dawn il-ħsarat, huwa ikkonferma illi tali ħsarat ikunu żviluppaw fuq medda twila ta' snin, anki fuq medda ta' erbgħin sena;

»"Perit: Il-ħsarat huma prinċiplament jiġifieri ħsarat li ġew kawża ta' nuqqas ta' manutenzjoni, ta' telqa tal-binja, hemm infiltrazzjoni tal-ilma, jiġifieri soqfa jiddetterjoraw minħabba l-infiltrazzjoni tal-ilma u nuqqas ta' manutenzjoni.

»"Avukat: Dan qed nitkellmu fuq medda ta' snin twal.

»"Perit: Ovvjament ma ġrawx il-bieraħ u lanqas sena ilu. Qegħdin ngħidu għoxrin, erbgħin sena.

»"Qorti: Ilhom ġejjin ħafna.

»28. Issa, skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, meta inkwilin ikun qiegħed jikkaġuna ħsarat fil-fond, is-sid għandu d-dritt jagħmel talba quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jittermina l-istess kirja u jieħu lura l-fond. Skont l-artikolu 8(1) tal-Kap. 69, "Meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, huwa għandu jitlob permess lill-Bord għaldaqshekk". Imbagħad, skont l-artikolu 9(1) tal-istess Kap., "Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet: (*a*) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri qa' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond …".

»29. Il-provi fuq dan il-punt huma indubitabbli – il-fond saritlu ħafna u ħafna ħsara matul is-snin. Dan ifisser illi r-rikorrenti kellha l-opportunità, minn snin ilu, illi titlob lil Bord li Jirregola l-Kera illi twaqqaf din il-kirja, u b'hekk tieħu lura l-pussess tal-fond. Dan hi għażlet illi ma tagħmlux.

»30. L-esponent saqsa, kemm lil Gabriella Fusco u kif ukoll lil Anthony Wetz, jekk ir-rikorrenti, jew l-antekawża tagħha, qattx ħadu passi legali f'dan is-sens. It-tnejn li huma kkonfermaw illi r-rikorrenti ma ħaditx dawn il-passi, u b'hekk qatt ma talbet lil Bord li Jirregola l-Kera sabiex iwaqqaf din il-kirja.

»31. Fix-xhieda tagħha, ir-rikorrenti tipprova tgħid illi hi ma ħaditx passi għaliex ma kellhiex il-flus sabiex tirranġa l-post hi. Madankollu, meta wieħed iqis il-provi kollha, joħroġ biċ-ċar illi hi qatt ma wriet interess illi tkeċċi lill-inkwilin mill-fond.

»32. Infatti, fix-xhieda tagħha quddiem l-assistent ġudizzjarju hi tgħid illi qatt ma kellha problemi mal-inkwilin. Dan tikkonfermah diversi drabi, anki meta l-esponent saqsiha, b'mod dirett, jekk tikkunsidrax illi l-ħsarat illi saru lill-fond matul is-snin humiex kunsidrati "problema" għaliha. Hi tgħid "*Well, it is a problem considering that the rent was so low and that I could not from my part do anything, because it was a blocked rent*".

»33. Apparti minn hekk, ħareġ mix-xhieda ta' Anthony Wetz illi fil-bidu tas-snin 2000 (meta l-ħsarat kienu diġà ben ċari) l-inkwilini u r-rikorrenti kienu bdew tentattivi sabiex jidħlu f'xi forma ta' *joint venture*. Dan il-*joint venture* qatt ma seħħ. Madankollu, il-fatt illi r-rikorrenti kienet lesta illi tħalli lill-inkwilini jkomplu jużaw il-fond (minflok tkeċċi-hom minħabba l-ħsarat illi għamlu) u tidħol f'xi negozju magħhom juri, bl-aktar mod ċar, illi hi ma kellha l-ebda intenzjoni jew xewqa illi tkeċċihom. Kellha d-dritt illi titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jittermina dik il-kirja u tieħu lura l-post, imma hi ma riditx tieħu dak il-pass! Ma huwiex ġust, fiċ-ċirkostanzi, illi r-rikorrenti-appellata tingħata kumpens pekunjarju li jiġi ikkalkulat fis-sħiħ mis-sena 1987 sas-sena 2021, qisu xejn m'hu xejn.

»34. Apparti minn hekk, ġie ampjament ippruvat ukoll illi l-inkwilin ma huwiex juża l-fond kollu. Dan ġie ikkonfermat kemm mill-perit kif ukoll minn Anthony Wetz stess fix-xhieda tiegħu.

»35. Skont l-artikolu 9(1)(*a*) tal-Kap. 69, dan ukoll huwa bażi fuqiex ir-rikorrenti setgħet talbet illi l-kirja ma tiġġeddidx, għaliex jekk partijiet minn dan il-fond kbir ma humiex jintużaw, dan jammonta għal użu differenti milli għalih ikun inkera l-fond. B'hekk, anki fuq dan il-bażi, il-Bord tal-Kera seta' faċilment jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti sabiex twaqqaf il-kirja in kwistjoni. Lanqas dan il-pass ma ħadet ir-rikorrenti.

»36. Dawn il-fatti kollha juru l-passività kbira tar-rikorrenti, illi kienet tgħix ġewwa Ruma u li kien l-amministratur tagħha ġewwa Malta illi kien jieħu ħsieb jamministra l-fondi tagħha. Ir-rikorrenti mhux talli ma kinitx attiva fil-protezzjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħha stess, talli ma ħaditx passi bażiċi sabiex tipproteġi l-istess jeddijiet meta kellha ċ-ċans.

»37. Korrettement, l-ewwel qorti ħadet dan il-punt in konsiderazzjoni meta ġiet sabiex tiffissa l-ammont ta' kumpens pekunjarju dovut lill-appellata. Difatti qalet hekk: "Minn dan jirriżulta li mhux biss ir-rikorrenti u l-ante-kawża tagħha naqsu mill-obbligi tagħhom għal dak li jirrigwarda manutenzjoni straordinarja imma naqsu wkoll milli matul is-snin jieħdu l-passi neċessarji kontra l-istess inkwilini li lanqas huma ma jidher li qegħdin iżommu l-proprjetà fi stat tajjeb ta' manutenzjoni ordinarja. Dan meta, kif irriżulta mill-eskussjoni tal-perit, il-proprjetà mertu tal-kawża spiċċat f'dan l-istat fuq medda ta' ħafna snin. Huwa għalhekk li l-qorti ħasset li kellha tagħmel dan it-tnaqqis ulterjuri fil-kumpens li ser jiġi akkordat lir-rikorrenti". Madankollu, l-ewwel qorti naqqset biss l-ammont ta' għoxrin fil-mija (20%) u mhux ħamsa u tletin fil-mija (35%) bħalma naqqset din il-qorti f'kawżi simili, u raġuni għal din id-deċiżjoni ma ngħatatx.

»38. Fil-kawża bl-ismijiet <u>Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez *v.* Avukat Ġenerali, Ilum Avukat tal-Istat *et*</u>, deċiża fis-27 ta' Ottubru 2021, din il-qorti qalet hekk:

> »"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-possibilità 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 mill-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. … … …"

»39. Fil-fehma tal-esponent, ma hemm ebda raġuni għala f'dan il-każ l-ewwel qorti kellha tnaqqas biss l-ammont ta' 20%, u mhux l-ammont ta' 35% bħalma naqqset din il-qorti f'sitwazzjonijiet simili.

»Fatturi oħra

»40. Apparti il-fatturi msemmija hawn fuq, l-ammont ta' kumpens pekunjarju għandu jieħu kont ukoll ta' dawn il-fatturi, u *cioè*:

»• li l-miżura li taffettwa lir-rikorrenti kienet waħda maħsuba sabiex tissalvagwardja l-interess pubbliku u b'hekk kwalunkwe ammont ta' kumpens pekunjarju għandu jiġi ridott bl-ammont ta' mill-inqas 30% għall-istess raġuni, u mhux 20% bħalma naqqset l-ewwel qorti;

»• għandu jkun hemm tnaqqis ulterjuri ta' 15% sabiex jirrifletti l-fatt illi l-attriċi u l-predeċessuri tagħha kien ikollhom iħallsu taxxa fuq id-dħul perċepit minnhom li kieku kienu qed jirċievu l-kera stabbilita mill-perit tekniku direttament mingħand l-inkwilini (ara <u>Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez *v.* Avukat Ġenerali, llum Avukat tal-Istat *et*</u> deċiża fis-27 ta' Ottubru 2021 mill-Qorti Kostituzzjonali).

»Il-kalkulazzjoni

»41. Fl-aħħarnett, tajjeb illi jiġi indirizzat il-mod ta' kif il-kalkulazzjoni tal-kumpens pekunjarju sar mill-ewwel qorti, u ta' kif qiegħed isir, kemm minn din il-qorti, kif ukoll mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) f'kawżi ta' din ix-xorta.

»42. Jidher li matul dawn l-aħħar snin din il-qorti adottat il-prassi illi l-kumpens pekunjarju jiġi ikkalkulat bil-mod segwenti: l-ewwel jingħaddu flimkien il-kirjiet illi seta' jipperċepixxi s-sid matul is-snin rilevanti; minn dan l-ammont jitnaqqas tletin fil-mija (30%) sabiex jagħmel tajjeb għall-interess pubbliku tal-miżura; u mill-ammont riżultanti jitnaqqas għoxrin fil-mija (20%) sabiex jagħmel tajjeb għall-inċertezzi; u finalment, minn dak l-ammont jitnaqqas il-kera li jkun attwalment ipperċepixxa s-sid jew li kellu jipperċepixxi s-sid skont il-liġi. Fi kliem ieħor, jekk ir-rikorrenti kellu, skont il-perit tekniku, jipperċepixxi l-ammont ta' mitt elf euro (€100,000) f'kirjiet matul is-snin, issir din il-formula: €100,000 – 30% = €70,000 – 20% = €56,000 – (l-ammont ta' kirjiet perċepiti) = kumpens pekunjarju. Fil-fehma tal-esponent, dan il-metodu ta' kalkulazzjoni huwa skorrett u qed iwassal għal kumpens pekunjarju illi huwa ogħla milli għandu jkun.

»43. Naturalment, *in vista* tal-fatt illi dan il-metodu ta' kalkulazzjoni nibet mis-sentenza tal-Qorti Europea fl-ismijiet <u>Cauchi *v.* Malta</u>, il-punt tat-tluq għandu jkun dik is-sentenza, fejn ingħad hekk:

> »"102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period...
>
> »"103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value... In this

connection, 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, namey 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. 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 ...

»“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 ... 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.”

»44. Issa, fil-każ tal-lum, bħalma qed isir fil-maġġoranza tal-kawżi ta’ din ix-xorta, l-ewwel qorti ikkalkulat illi l-kirjiet li kellha tipperċepixxi r-rikorrenti matul is-snin kien fl-ammont ta’ €2,114,229. Minn dak l-ammont, l-ewwel qorti naqqset 20%, biex b’hekk il-kumpens naqas għal €1,691,383.20, u minn din il-figura tal-aħħar naqqset 20% oħra minħabba inċertezza. U b’hekk il-figura niżlet għal €1,353,106.56.

»45. L-esponent diġà spjega l-fehma tiegħu illi t-tnaqqis għall-interess pubbliku kellu jkun fl-ammont ta’ 30% aktar ’il fuq. Però, apparti minn hekk, fl-umli fehma tal-esponent, iż-żewġ deduzzjonijiet ta’ 20% u 20% kellhom isiru fuq il-figura ta’ €2,114,229.

»46. Wieħed irid iżomm f’moħħu illi r-raġuni għala jsir it-tnaqqis ta’ 20% huwa sabiex jagħmel tajjeb għall-inċertezza illi l-fond kien jinkera b’mod konsistenti matul is-snin bil-prezz ikkwotat mill-perit tekniku. Jiġifieri, il-fatt illi t-tnaqqis qiegħed isir fuq il-valur imnaqqas bi tletin fil-mija (30%) jew, f’dan il-każ, 20%, ma huwiex korrett, u qiegħed iwassal sabiex il-kumpens pekunjarju jkun iktar għoli milli hemm bżonn. Tant hu hekk illi, f’dan il-każ, it-tnaqqis li sar sabiex jagħmel tajjeb għall-interess pubbliku kien fl-ammont ta’ €422,845.80 u t-tnaqqis li sar minħabba l-inċertezza kien fl-ammont ta’ €338,276.64, u dan minkejja illi l-persentaġġ applikat kien l-istess għaż-żewġ raġunijiet.

»47. Il-mod ta’ kif qed issir din il-kalkulazzjoni hija, tenut kont ta’ dak li ngħad mill-Qorti Europea fis-sentenza ta’ <u>Cauchi *v.* Malta</u>, skorrett, u din il-qorti għandha tagħti direzzjoni ċara illi l-kalkulazzjoni issir kif suppost.

»48. Għaldaqstant, hija l-fehma tal-esponent illi l-ammont ta’ kumpens akkordat lill-appellata mill-ewwel qorti huwa wieħed eċċessiv u għandu jiġi mnaqqas sostanzjalment.«

7. Is-soċjetà konvenuta wieġbet illi l-appell ma jolqotx lilha u għalhekk "ma tħossx illi hija għandha tidħol fil-mertu" tal-appell.

8. L-attriċi wieġbet hekk:

> »… … .
>
> »4. L-aggravju li fuqu qiegħed issejjes l-appell tiegħu l-appellant, Avukat tal-Istat, huwa li jsostni li l-ammont likwidat bħala dannu pekunjarju huwa wieħed eċċessiv.
>
> »5. Tajjeb li jiġi rimarkat li mhuwiex jingħad li dan id-dannu mhuwiex dovut, iżda li l-kalkoli użati biex waslu għal l-ammonti kif likwidat huma esaġerati u / jew mhux realistiċi.
>
> »6. L-Avukat tal-Istat jippretendi li r-rikorrenti ma tiħux dan il-kumpens pekunjarju minħabba diversi raġunijiet li huma totalment bla bażi meta wieħed jqis il-fatti specie ta' din il-kawża.
>
> »7. Primarjament l-Avukat tal-istat jeċepixxi illi l-valuri mogħtija mill-perit tekniku ma kinux ammonti reali. Jekk verament huwa ħaseb li dan kien il-każ, kellhu rimedji appositi fil-liġi sabiex iressaq prova ta' persuni esperti li jifhmu u huma kwalifikati li jitfgħu xi dubju fuq ir-risultanzi tal-perit tekniku. L-Avukat tal-Istat salv eskussjoni tal-istess perit iddeċieda li ma jagħmel xejn minn dan. Huwa naqas milli jitlob periti perizjuri fil-ħin u fil-waqt a tenur tal-liġi u lanqas ma ġab xi rapport *ex parte* ta' perit tekniku sabiex jiġġustifika u jsostni b'mod konkret dak li illum qiegħed jinġieb quddiem din il-qorti. Għalhekk, wieħed ma jistax jippretendi li għaliex l-ewwel qorti llikwidat l-ammont kif stmat mill-perit għaliex ħasset li għandha tibqa' fuq l-istess risultanzi (kif kellu jkun), issa f'dan l-istadju jitqajmu xi dubji fuq dawn ir-risultanzi tal-perit tekniku.
>
> »8. Ma jagħmel ebda sens li l-Avukat tal-Istat jargumenta illi kien hemm jew kellu jkun hemm xi konsiderazzjoni fir-rigward tal-inċertezza, *stante* illi matul dan iż-żmien kollu l-interess sabiex jinkrew fabbriki, f'żona industrijali bħal ma hi din il-proprjetà żdiedet matul iż-żmien sal-ġurnata tal-lum, frott ta' tkabbir ekonomiku u l-iżvilupp li kien hemm ra' riġenerazzjoni, u mhux naqset kif qiegħed jipprova jpinġiha l-Avukat tal-Istat.
>
> »9. Ovjament in-nies li jifilħu jħallsu għal dawn il-kirjiet huma ħafna inqas minn dawk residenzjali, però, anke kif qal il-perit tekniku, alavolja hemm grupp iżgħar ta' nies li jfittxu kirjiet hekk, *ossia* l-klassi tal-kummerċ, ma jfissirx li m'hemmx domanda għal-istess.
>
> »10. M'huwiex minnu li dan il-fond in kwistjoni huwa "fi stat orribbli", kif qiegħed jipprova jittenta jgħid l-Avukat tal-Istat. Huwa minnu li hemm ċertu xogħlijiet li jridu jsiru fil-fond però dan kif neċessarju f'kull proprjetà speċjalment ta' daqs pjuttost kbira. Il-manutenzjoni ta' fondi simili bħal dak in eżami qatt ma jonqos u għalhekk ikun redikolu li wieħed jargumenta li għaliex il-fond m'huwiex fi stat pristine allura r-rikorrenti m'għandhomx jiġu kumpensati tat-telf kollu li sofrew matul iż-żmien risultat ta' din il-kirja sfurzata.

»11. Huwa pjuttost ironiku kif l-Avukat tal-Istat jippretendi li r-rikorrenti fil-każ in eżami ssofri aktar preġudizzju fir-rigward tad-dettami ta' kif jiġi kkalkulat il-kumpens *ai termini* tas-sentenza Cauchi *v.* Malta. L-Avukat tal-Istat jippretendi li l-ewwel qorti kellha tiddipartixxi mill-insenjament ta' Cauchi *v.* Malta u illum kif ukoll ta' din il-qorti, u tnaqqas persentaġġi ogħla minn dawk stabbiliti skont l-istess insenjament. Ikun tassew preġudikanti jekk din il-qorti tnaqqas *oltre* minn dak stabillit u illum ben assodat fil-ġurisprudenza tagħna, għaliex dan jista' jagħti każ għal trattament diskriminatorju, fir-rigward tal-mod ta' kif qegħdin jiġu kkumpensati sidien wara dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

»12. Hawnhekk ikun utli li jsiru referenzi għal-eskussjoni tal-perit tekniku, li ġie kwotat mill-Avukat tal-Istat b'mod pjuttost vantaġġjuż għalih, meta fir-realtà l-istess perit spjega b'mod konkret illi l-fatturi kollha li jilmenta dwarhom l-istess Avukat tal-Istat fejn huwa qal li ddipartixxa mir-rati li jintużaw għal skopijiet kummerċjali ta' 5-7% u applika rata ta' 3.2%:-

»"Avukat: … … … Int stabbilejt il-valur tal-fond likien ta' *four million* u ħadt rata ta' 3.2 *percent* ta' dak il-valur bħala valur lokatizzju, li wasal għal valur lokatizzju annwali ta' 128,000 euro. Naf li din hija kważi kważi prassi. Il-periti, ġeneralment, mill-esperjenza li kelli jien, dejjem jimxu hekk. Però f'dan il-każ, dak il-metodu biex tasal għal valur lokatizzju, *is it a true reflection of the state of this property*? Qed ngħidu valur ta' 128,000 fis-sena għal post li se jaqa' biċċiet.

»"Perit: Biex nispjega lil din il-qorti, jiena użat rata ta' 3.2 *percent* għal din ir-raġuni.

» "Għaliex, proprjetajiet li huma kummerċjali, industrijali, bħal ma hi din il-proprjetà, normalment, il-periti – jiġifieri hemm letteratura u studji kbar fuqhom – napplikaw rata ta' bejn 5.5 u 7 *percent*, li huwa valur ferm ogħla minn dak li applikajt. Jiġifieri jiena applikajt kważi nofs dak il-valur. Fil-fatt hemm, nista' naħseb fi tliet kawżi ta' proprjetajiet simili ħafna … fejn ir-rati li ġew applikati kienu bejn 5.5 u 7 *percent*. Allura f'dan il-każ, peress li hemm dawn id-danni, dawn il-ħsarat. Ġie applikat valur ferm baxx. Kważi valur normalment li jiġi applikat għal fondi residenzjali."

»Hawnhekk huwa evidenti li fil-każ odjern diġà tnaqqas ammont konsiderevoli minn dak li għandu jitnaqqas u għaldaqstant m'għandu għalfejn jerġa jitnaqqas ebda ammont ieħor, *stante* illi r-rati applikati mill-perit tekniku jirriflettu diġà l-istat tal-fond in kwistjoni u l-aggravji kollha tal-intimat appellant Avukat tal-Istat.

»13. Minkejja li s-sentenza u gwida stabbilit f'Cauchi *v.* Malta hija mfassla speċifikament għal kirjiet residenzjali, il-qrati nostrani qegħdin japplikaw il-prinċipji pjuttost differenti fir-rigward ta' kirjiet kummerċjali. Fil-kawża rikors nru 126/2021fl-ismijiet Mario Carmelo Pace *v.* Avukat tal-Istat *et*, din il-qorti stqarret b'mod skjett u dirett:-

> »"Il-kriterji ta' Cauchi jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba fil-għan soċjali tal-liġi. Peress illi l-fond mikri huwa wieħed kummerċjali, u għalhekk il-għan soċjali, għalkemm preżenti, huwa anqas minn dak likieku l-kiri kien residenzjali, il-qorti kienet tkun disposta tnaqqas anqas minn tletin fil-mija."

»14. L-appellant Avukat tal-Istat qiegħed jibbaża l-appell tiegħu fuq argument li permezz tiegħu qiegħed isaqsi għalfejn l-ewwel qorti ma applikatx eċċezzjoni għan-norma favur tnaqqis akbar. Għalhekk fid-dawl tal-każistika stess ta' din il-qorti mhux talli kellu ikun hemm tnaqqis akbar, talli fl-opinjoni tal-appellati dik il-qorti kienet skoretta meta applikat tnaqqis ta' 20% għal-għan leġittimu li ma jeżistix f'dan il-każ.

»15. Huwa totalment surreali li l-Avukat tal-Istat jippretendi li dan l-ammont huwa eċċessiv meta l-ewwel qorti ddikjarat b'mod inekwivoku illi qiegħda tnaqqas ħafna aktar mill-kumpens dovut milli kieku kienet tagħmel f'kawża differenti. L-ewwel qorti naqset 20% għal għan leġittimu tal-liġi, 20% oħra minħabba l-inċertezza li r-rikorrenti kienet tikri, kif ukoll 20% oħra tal-fatt li r-rikorrenti ma ħadux passi qabel! Għalhekk dan it-tnaqqis ulterjuri diġà ttieħed in kunsiderazzjoni, u dan kif jirriżulta mis-sentenza stess:-

> »"Huwa għalhekk li l-qorti ħasset li kellha tagħmel dan it-tnaqqis ulterjuri fil-kumpens li ser jiġi akkordat lir-rikorrenti."

»16. L-Avukat tal-Istat ma jistax jippretendi li t-tnaqqis li jsir fuq it-telf li jkunu soffrew ir-rikorrenti jsir b'mod arbitrarju u dejjem favur l-interessi tal-istat. Fil-każ odjern huwa evidenti illi l-fatturi li jilmenta dwarhom l-istess Avukat tal-Istat ittieħdu in kunsiderazzjoni u *oltre*, u għalhekk dan l-appell huwa sempliċiment eżerċizzju ta' delungar illi l-Avukat tal-Istat qiegħed jipprova jtawwal kemm jista' jkun il-ħlas ta' dan il-kumpens.

»17. It-teorija tal-Avukat tal-Istat li l-ewwel qorti ħadet xi żball fil-mod ta' kif ikkalkulat l-ammont ta' kumpens finali huwa ukoll infondat u il-bogħod ħafna mill-fatti. Il-Qorti Kostituzzjonali f'sentenza riċentissima rikors numru 308/2020, <u>Peter Bonnici *et v.* L-Avukat tal-Istat *et*</u> qalet is-segwenti:-

> »"Din il-qorti tosserva illi huwa minnu li fi snin riċenti l-ġurisprudenza nostrana mxiet b'ċertu uniformità. Li fil-maġġorparti tal-każijiet relatati ma' leżjoni tad-drittijiet proprjetarji frott l-operazzjonijiet tal-liġijiet li jirregolaw kirjiet qabel l-emendi tal-1995, fejn ma kienx hemm raġuni l-għala l-qrati jiddipartixxu mill-insenjament <u>Cauchi *v.* Malta</u>.
>
> »"Din il-qorti tesprimi illi hija ben konxja li l-uniformità f'deċiżjonijiet mogħtija għall-kawżi b'fattispeċie simili tipprovdi gwida ċara u tiżgura li sitwazzjonijiet simili li jitressqu quddiem il-qrati tagħna b'mod indipendenti minn xulxin jiġu konklużi b'mod ukoll simili għall-xulxin."

»F'din il-kawża surreferita l-qorti qieset illi kellu ikun hemm xi tnaqqis ukoll minħabba l-fatt li l-perit użat kalkolu differenti mis-soltu *ossia* 10%. Għalhekk, fil-każ odjern m'għandu għalfejn ikun [hemm] ebda tnaqqis ieħor *stante* illi l-ewwel qorti diġà naqset 20% oħra minħabba l-istat tal-fond, *oltre* il-fatt li l-perit tekniku stess ħadem il-valur lokatizju fuq 3.2% flok ir-rata normali ta' 5-7%.

»18. Jingħad ukoll, b'kuntrast ta' dak li qiegħed jilmenta dwaru l-Avukat tal-Istat, illi ma kien ebda metodu ta' kalkolu żbaljat *da parte* tal-ewwel qorti. Il-qorti korrettament applikat il-persentaġġi fuq il-valur risultanti wara kull tnaqqis. Dan l-insenjament apparti li ġie konfermat f'għexieren ta' sentenzi quddiem dawn il-qrati, kif ukoll fis-sentenza ta'

Cauchi *v.* Malta, ġew ukoll konfermati minn din il-qorti fil-kawża rikors nru 258/2020 fl-ismijiet Joseph Farrugia *et v.* Avukat tal-Istat *et*, fejn intqal is-segwenti:-

> »"sabiex tasal tillikwida kumpens pekunjarju ser tikkunsidra illi – u dan ibbażat fuq is-sentenza Cauchi *v.* Malta – mis-somma ta' €87,918.83 ser jitnaqqas 30% u mbagħad 20% li jwassal għall-ammont ta' €49,234.54. Minn dan l-ammont trid titnaqqas ukoll il-kera li r-rikorrenti rċevew matul il-perjodu Marzu 1992 sa Lulju 2018, fl-ammont ta' *circa* €26,335."

»Għalhekk hemm konferma ukoll ta' kif għandhom jinħadmu l-kalkolu tal-kumpens minn din il-qorti, u *ossia* tnaqqis u sussegwentement tnaqqis fuq ir-risultanza tal-figura ta' qabel.

»19. Il-lanjanzi li jilmenta dwarhom l-Avukat tal-Istat għalhekk diġà ġew rikonoxxuti u apprezzati mill-ewwel qorti, u l-ammonti ta' kumpens pekunjarju u anke non-pekunjarju, maħduma in linea tal-prinċipju assodat f'Cauchi *v.* Malta, kif ukoll tnaqqis ulterjuri minħabba l-fatti-speċie tal-każ, u għaldaqstant mhumiex eċċessivi.

»20. B'hekk jirriżulta illi l-konklużjonijiet raġġunti mill-ewwel qorti huma ġusti u korretti u jimmeritaw li jiġu konfermati *in toto*.«

9. Mill-kera li l-attriċi setgħet daħħlet fis-suq ħieles l-ewwel qorti, fuq il-kriterji tal-każ ta' Cauchi, naqqset għoxrin fil-mija (20%) biex tpatti għall-fatt illi x'aktarx illi l-fond ma kienx sejjer jinkera bla interruzzjonijiet għaż-żmien kollu relevanti, u naqqset għoxrin fil-mija (20%) oħra minħabba l-għan soċjali u l-interess pubbliku fil-ħarsien tal-kirjiet, li l-ewwel qorti qisitu anqas qawwi fil-każ ta' kirjiet kummerċjali bħalma hija dik tallum u għalhekk naqqset biss għoxrin fil-mija (20%) flok tletin fil-mija (30%) li fil-każ ta' Cauchi kien tqies xieraq għal kirjiet residenzjali.

10. L-ewwel qorti mbagħad kompliet naqqset għoxrin fil-mija (20%) oħra minħabba f'dak li qieset bħala "inerzja" min-naħa tas-sid li ma fittxitx li tħares l-interessi tagħha kontra l-kerrej illi għamel ħafna ħsara fil-fond.

11. L-Avukat tal-Istat irid tnaqqis aktar sostanzjali għal diversi raġunijiet, l-aktar għax l-attriċi x'aktarx ma kinitx sejra ssib tikri l-fond kemm minħabba

fl-istat ħażin tiegħu u kemm għax ftit sejjer issib lil min lest li jikri fond f'dak l-istat u jħallas kera daqskemm stmat mill-perit tekniku.

12. L-attriċi twieġeb illi l-perit tekniku fl-istima tiegħu ġà qies il-fatturi msemmija mill-Avukt tal-Istat, tant illi l-kera qiesu bir-rata ta' tlieta punt deċimali tnejn fil-mija fis-sena (3.2% *p.a.*) fuq il-valur kapitali flok b'rata bejn ħamsa u sebgħa fil-mija (5 – 7% *p.a.*) li jqisu normali fil-każ ta' kirjiet kummerċjali. Tgħid ukoll illi jekk ma qabilx mal-istima tal-perit l-Avukat tal-Istat kellu jitlob il-ħatra ta' periti addizzjonali; la ma għamilx hekk ma jistax issa jikkontesta l-istima tal-perit.

13. Il-qorti tosserva illi n-nuqqas ta' talba għal ħatra ta' periti addizzjonali ma huwiex determinanti, għax f'kull każ il-qorti ma hijiex marbuta bil-fehma tal-perit, u fil-każ tallum il-qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat illi l-istima tal-perit ma hija realistika xejn u ma hijiex ta' min joqgħod fuqha.

14. Il-perit stess osserva illi "l-proprjetà hija fi stat ħażin ħafna ta' manutenzjoni u l-istruttura hija ġeneralment fi stat perikoluż", u f'partijiet minnha "f'periklu imminenti ta' kollass" b'ambjenti li lanqas aċċess għalihom ma jista' jingħad li hemm, u dan kollu minħabba "nuqqas ta' manutenzjoni u ilma tax-xita li ilu jidħol għal għexieren ta' snin". Fil-fatt l-istat tal-proprjetà juri illi l-kerrej ma kienx qiegħed jagħmel użu minnha jew minn parti sostanzjali tagħha, u ħallieha taqa' fir-rovina.

15. Meta proprjetà hija fi stat li ma tistax tintuża għax fi stat perikoluż, mela lanqas tinkera ma tista', u t-telf li ġarrbet l-attriċi ma huwiex ġej mir-restrizzjonijiet li jimponu l-liġijiet tal-kera iżda mill-kondizzjoni tal-proprjetà nfisha.

16. L-attriċi tista' tgħid illi f'kull każ tilfet il-possibilità – li kien ikollha likieku kellha d-disponibilità ħielsa tal-fond – illi tagħmel it-tiswijiet meħtieġa biex iġġib il-fond fi stat li jista' jinkera b'kera wkoll forsi ogħla minn kemm igħid il-perit tekniku. L-attriċi stess iżda xehdet illi f'kull każ ma kellhiex il-flus sabiex tirranġa l-post hi; il-perit tekniku ikkalkola li l-ispejjeż meħtieġa jaqbżu s-sitt mitt elf euro (> €600,000).

17. Barra minn hekk l-attriċi setgħet, kieku riedet, kisbet il-fond battâl bir-rimedji li dejjem kienet tagħtiha l-liġi għax x'aktarx kien iseħħilha tiżgombra lill-kerrej talli dan ħalla l-fond fil-kondizzjoni kif fisser il-perit tekniku.

18. Mela kemm għax kien b'nuqqas tal-attriċi li l-fond baqa' milqut b'kiri kontrollat għax ma nqdietx bir-rimedji li tagħti l-liġi biex tikseb il-pussess battâl, u kemm għax f'kull każ il-fond ma jistax jinkera – u mhux biss ma jistax jinkera b'kera daqs tnejn fil-mija jew tlieta fil-mija jew sebgħa fil-mija tal-valur kapitali, iżda ma jistax jinkera jekk ma jsirux spejjeż sostanzjali li l-perit tekniku ikkalkola li jaqbżu s-sitt mitt elf euro (> €600,000) – kull telf li setgħet ġarrbet l-attriċi ma jistax ikun attribwit għal-liġijiet tal-kera. Tassew illi l-attriċi ġarrbet ksur tal-jedd għat-tgawdija ta' ħwejjiġha – wara kollox mis-sejbien ta' ksur ma sarx appell – iżda dak il-ksur ma kienx ir-raġuni tat-telf li ġarrbet: ġarrbet telf għax ma nqdietx bir-rimedji li tagħtiha l-liġi bi probabilità għolja ta' suċċess, u għax il-fond kien fi stat li ma jistax jinkera.

19. F'dawn iċ-ċirkostanzi l-kumpens ta' 'l fuq min miljun euro likwidat mill-ewwel qorti joqrob lejn l-assurd, xejn ma hu realistiku u ċertament ma

jagħmilx ġustizzja. Ladarba l-attriċi ma ġarrbet ebda danni materjali b'konsegwenza tal-liġijiet tal-kera, u d-danni li ġarrbet huma konsegwenza ta' ċirkostanzi li ma jweġibx għalihom l-istat, id-danni morali ta' għaxart elef euro (€10,000) likwidati mill-ewwel qorti huma biżżejjed bħala kumpens għall-ksur ta' jeddijiet li ġarrbet l-attriċi.

20. Il-qorti għalhekk tirriforma s-sentenza appellata: tikkonfermaha f'dawk il-partijiet li minnhom ma sarx appell u fejn ikkundannat lill-Avukat tal-Istat iħallas danni non-pekunjarji ta' għaxart elef euro (€10,000), flimkien mal-imgħax relativ minn dakinhar tas-sentenza appellata, u tħassarha fejn ikkundannat lill-Avukat tal-Istat iħallas danni pekunjarji ta' miljun, disgħa u ħamsin elf, disa' mija u tmienja u erbgħin euro u tlettax-il ċenteżmu (€1,059,948,128) u tiddikjara, minflok, li ebda danni pekunjarji ma għandhom jitħallsu lill-attriċi.

21. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata. Dawk tal-appell tħallashom l-attriċi.

Mark Chetcuti President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss