QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Ġunju, 2025.

Numru 25

Rikors kostituzzjonali numru 5/2017/1 JRM

***Strickland Limited* (C-473); Charles Adrian Strickland; Roger Strickland; Jarrard Roger Strickland**

v.

L-Awtorità tad-Djar; l-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat

1. Dawn huma tliet appelli – wieħed tal-Avukat tal-Istat, ieħor tal-atturi u ieħor inċidentali tal-Awtorità tad-Djar – minn sentenza mogħtija fit-12 ta' Lulju 2022 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzz-jonali li sabet li nkisru d-drittijiet fondamentali tal-atturi mħarsa taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Dritt-ijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"] u

kkundannat lill-konvenuti sabiex flimkien iħallsu kumpens ta' ħames mija u sitta u tmenin elf u tlieta u erbgħin euro (€586,043) bħala danni patrimonjali u morali. L-appelli lkoll jolqtu l-*quantum* ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti.

2. Il-fatti relevanti ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »Fil-qosor, il-fatti rilevanti li joħorġu mill-atti juru li bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tas-26 ta' Jannar 1948 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino l-Ammiraljat tar-Renju Unit u l-Irlanda kiseb b'titolu ta' sub-enfitewsi b'seħħ minn dakinhar mingħand il-kumpannija *Constructions Limited* qatgħa art fil-Gżira, magħrufa bħala *ta' Qasam Daniel*, tal-kejl ta' tmien mija u tmenin qasba kwadra (880 q^2), bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Fost l-imsemmija patti kien hemm dak li jgħid li fuq l-art hekk konċessa kellu jittella' bini residenzjali ... ... Minkejja li l-konċessjoni kienet għal 45 sena, l-Ammiraljat irriżerva l-jedd li jtemmha qabel il-waqt (matul l-erbgħa u għoxrin, il-wieħed u tletin jew it-tmienja u tletin sena) imbasta jagħti avviż ta' sitt (6) xhur bil-quddiem.
>
> »*Constructions Limited* kienet kisbet l-art imsemmija b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa … bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tat-23 ta' Jannar 1948 fl-atti tan-Nutar George Borg Olivier ... ...
>
> »Il-binja miftiehma mal-Ammiraljat ittellgħet u ngħatat l-isem ta' *Marshall Court* konsistenti f'ħames (5) blokok ta' appartamenti. *Constructions Limited* kellha t-titolu fuq tlieta minnhom – Blokk "A', Blokk "B" u Blokk "Ċ".
>
> »L-Ammiraljat qatagħha li jtemm il-konċessjoni qabel ma għadda ż-żmien kollu miftiehem. B'kuntratt pubbliku tal-20 ta' Jannar 1968 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino l-konċessjoni ntemmet b'seħħ mill-aħħar tas-sena 1967, u l-ġid u benefikati li ttellgħu treġġgħu lura lil *Constructions Limited* u oħrajn.
>
> »Fl-14 ta' Marzu 1969 inħareġ ordni ta' rekwiżizzjoni bin-numru 24067 (minn issa 'l hemm imsejjaħ "l-Ordni") fuq il-binja kollha ta' *Marshall Court*".
>
> »F'Awwissu tal-1969, *Constructions Limited* għaddiet iċ-ċwievet tal-appartamenti kollha f'*Marshall Court* lid-Dipartiment tad-Djar. Dak iż-żmien l-appartamenti kollha kienu battâla. Id-Dipartiment kera l-appartamenti kollha fi żmien sena u, ma' kull kirja li saret, kien jinħareġ ordni ta' rekwiżizzjoni b'numru partikolari biex "jissupplementa" l-Ordni.
>
> »Fid-9 ta' Lulju 1971, is-Segretarju tad-Djar bagħat ittra uffiċjali lil *Constructions Limited* biex jitlobha tagħraf b'kerrejja għall-finijiet tal-artikolu 8(1) tal-Att dwar id-Djar lil dawk il-persuni li kienu ngħataw appartamenti fil-*Marshall Court*. F'Awwissu tal-1971, *Constructions Limited* fetħet kawża quddiem il-Prim'Awla tal-qorti Ċivili biex tikkontesta dak l-ordni. B'sentenza mogħtija fit-30 ta' Ġunju 1980, u

għar-raġunijiet hemm imsemmija, dik il-qorti ċaħdet it-talba tal-kumpannija attriċi.

»L-awtorità ressqet prova li turi li *Constructions Limited* kienet għaddiet kopja taċ-ċwievet tal-postijiet rekwiżizzjonati lill-gvern sa qabel Ottubru tal-1972.

»F'Settembru tal-1977, il-kumpannija rikorrenti kisbet ishma biżżejjed fil-kumpannija *Constructions Limited* u b'mod li kienet f'qagħda li tikkontrolla lil dik il-kumpannija.

»B'ittra tas-6 ta' Jannar 1981 *Constructions Limited* bagħtet titlob lis-Segretarju tad-Djar biex joħroġ ordni ta' de-rekwiżizzjoni fuq dawk l-appartamenti li mingħandhom hija kienet aċċettat li tirċievi l-kirja direttament. Ma' dik l-ittra *Constructions Limited* hemżet lista ta' liema appartamenti l-ħlas tal-kera kien qiegħed jintlaqa' minnha. Dik it-talba ntlaqgħet, imma mhux f'daqqa. Kemm hu hekk, dan il-proċess seħħ f'fażijiet u fuq medda twil ta' snin, bejn Ġunju tal-1981 u l-2013. Xhud imressaq mill-awtorità fisser għaliex sar dan u kif kien jinħareġ ordni ta' de-rekwiżizzjoni dwar kull wieħed mill-appartamenti u mhux dwar il-blokka kollha.

»*Constructions Limited* fdiet iċ-ċens fuq partijiet mill-art imsemmija li fuqha nbniet il-*Marshall Court* bis-saħħa ta' atti pubbliċi tat-8 ta' Settembru 1983 u l-15 ta' Settembru 1983 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef.

»F'Settembru tal-1993, il-kumpannija rikorrenti u *Constructions Limited* amalgamaw għall-finijiet tal-Ordinanza tas-Soċjetajiet Kummerċjali (Kap. 168) u l-ftehim kien li, b'seħħ minn dakinhar, *Constructions Limited* ma kinitx se tibqa' aktar.

»F'xi żmien matul l-1994, il-kumpannija rikorrenti fetħet kawża dwar ksur ta' jeddijiet fundamentali kontra l-Prim Ministru, il-Ministru tal-Akkomodazzjoni Soċjali u d-Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali dwar il-kirjiet stabbiliti bis-saħħa tal-istess Ordni mertu ta' din il-kawża dwar uħud mill-appartamenti tal-binja f'*Marshall Court*. Wara li l-ewwel qorti ma kinitx laqgħet it-talbiet tal-kumpannija f'sentenza tat-30 ta' Ottubru 2003, il-qorti Kostituzzjonali kienet qalbet dik is-sentenza b'sentenza tagħha tal-14 ta' Lulju 2008 u sabet li r-restrizzjonijiet li jagħmel l-artikolu 11(1) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta dwar l-appartamenti li dwarhom il-kumpannija rikorrenti fetħet il-kawża kienu jiksrulha u x'aktarx se' jkomplu jiksrulha l-jedd tagħha għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u akkordatilha somma ta' ħamest elef euro (€5,000) bħala danni morali, u ħalliet impreġudikata l-jedd tagħha għal danni materjali f'azzjoni għal rasha.

»Ir-rikorrenti fetħu din il-kawża fil-15 ta' Frar 2017. F'dak il-waqt, huma ddikjaraw li bejniethom kienu għadhom is-sidien tal-appartamenti kollha fi Blokka "A", "B" u "Ċ" f'*Marshall Court* minbarra l-appartamenti 6, 8 u 11 fi Blokka "A", 21, 22, 23, 30, 34 u 35 fi Blokka "B" u 36, 42, 50 u 54 fi Blokka "Ċ", li kienu nbigħu lil terzi qabel infetħet il-kawża. Fi kliem ieħor, il-kumpannija rikorrenti tgħid li, fil-waqt li nbdiet din il-kawża, hija kienet sidt wieħed u erbgħin (41) appartament minn tliet (3) blokok – "A", "B" u "Ċ" – fil-binja li ġġib l-isem ta' *Marshall Court*, filwaqt li r-rikorrenti l-oħrajn huma sidien ta' appartament ieħor.

»Ir-rikorrenti Charles Adrian Strickland, Roger Strickland, u Jerrard Roger Strickland fissru wkoll kif il-ġid tagħhom fil-binja (l-appartament numru 20 fil-Blokka "A") wasal għandhom b'testmenti minn awturi tagħhom fit-titolu.

»Fil-każ tal-appartamenti bin-numri 1, 9, 17, 32, 47 u 55, il-kumpannija rikorrenti seħħilha tinnegozja kuntratti ta' kera b'mod ħieles, kemm qabel ma fetħet din il-kawża u kif ukoll matulha.«

3. L-atturi qegħdin jitolbu illi l-qorti:

»1. tiddikjara illi l-fatti fuq esposti jammontaw għal ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi r-rekwiżizzjonar tal-appartamenti fil-korp ta' bini magħruf bħala Blokk A, Blokk B u Blokk C, *Marshall Court'*, ... u s-sussegwenti kirjiet furzati li ppervenew wara d-derekwiżizzjoni tagħhom tefgħu piż sproporzjonat fuq l-esponenti kif fuq ingħad, u dan kemm għall-appartamenti li għadhom proprjetà tal-esponenti kif ukoll għal dawk li ġew aljenati mis-soċjetà attriċi;

»2. tiffissa kumpens xieraq dovut lis-soċjetà rikorrenti għall-vjolazzjoni fuq imsemmija;

»3. tiffissa kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti l-oħra għall-vjolazzjoni fuq imsemmija;

»4. tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-kumpens hekk likwidat lir-rikorrenti kollha;

»5. tagħti kull rimedju, ordni, direttiva u kumpens ieħor li jidhrilha xieraq u opportun.

»Bl-ispejjeż ... ...«

4. L-Avukat tal-Istat ressaq dawn l-eċċezzjonijiet fost oħrajn:

»2.3 ... ... fir-rigward tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għandu jingħad li meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, il-valur li jiġi pretiż minn sid il-fond bħala kumpens tal-użu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond iġib fis-suq, diment li l-ammont, żgħir kemm hu żgħir, "*pursues a purpose of general interest which was not manifestly without foundation*", dan huwa ġustifikat u legalment aċċettat.

»2.4 ... ... ir-rikorrenti ma jidhirx li qed jilmentaw mill-fatt li l-kera ma tħallsitx jew li aċċettaw il-kera b'riżerva u għalhekk jekk il-kera kienet titħallas regolarment mhux il-każ li jitolbu xi kumpens, taħt liema forma jkun, retroattiv għaż-żmien meta huma aċċettaw il-kera mingħajr ebda riżerva jew protest, *stante* li dan jikser stat ta' fatt u ta' liġi kompjut bejn il-partijiet.

»2.5 ... ... il-provvedimenti tal-liġi dwar il-kera huma immirati lejn ċirkostanzi speċjali fil-pajjiż li jinkwadraw ruħhom f'dawk iċ-ċirkostanzi u każijiet speċjali li skont l-imsemmi *proviso* tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jiġġustifikaw lill-Parlament sabiex fl-interess nazzjonali jkun hu li b'liġi jistabbilixxi l-kumpens.

»*Inoltre*, il-ħsieb ta' min fassal il-Kostituzzjoni jorbot ma' dak li ngħad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-każ Connie Zammit and others *v.* Malta li stqarret li:

> »"The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognizes that state intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area, the margin of appreciation available to a leġislatur in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regards to a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures."

»2.6 ... ... huwa fatt magħruf li l-għan wara din il-liġi hu li kulħadd ikollu fejn joqgħod u li l-użu tal-proprjetà anke privata jgħin biex dan iseħħ. Ċertament dan jikkwalifika bħala interess ġenerali għall-fini tal-imsemmi artikolu.

»2.7 *Dato ma non concesso* li din il-qorti jidhrilha li hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni dikjarazzjoni ta' ksur għandha tkun suffiċjenti.«

5. L-Awtorità tad-Djar ressqet dawn l-eċċezzjonijiet fost oħrajn:

»2. Dwar uħud minn dawn il-proprjetajiet ġà kien hemm deċiżjoni rigwardanti ksur tad-drittijiet li dwarhom hi din il-kawża; sa fejn ġie deċiż b'mod finali f'dik il-kawża allura qed tiġi eċċepita ir-*res judicata*. Il-kawża ċitata hi dik tal-qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet *Strickland Limited v.* Prim Ministru deċiża fl-14 ta' Lulju 2008. Dan il-fatt importanti l-atturi ma jsemmuhx.

»... ... ...

»4. It-trapass ta' tant żmien qabel mal-atturi iddeċidew li jaġixxu huwa indikattiv li l-atturi għal ħafna żmien ma kinux qed iħossu leżjoni daqstant qawwija. Għalhekk dan il-fattur għandu jaffettwa kull kumpens li jista' jiġi akkordat lill-atturi.

»... ... ...

»6. Ir-rikors hu ġeneriku wisq biex ikun jista' jiġi imwieġeb. L-atturi la jgħidu liema huma l-*flats* li ġew rekwiżizzjonati, la jgħidu meta ġew rekwiżizzjonati u la jgħidu liema minnhom ġew de-rekwiżizzjonati u meta. Ir-rikors ukoll ma jgħidx liema *flats* kienu ġà okkupati minn inkwilini sa minn qabel il-ħruġ tal-ordni ta' rekwiżizzjoni. U wkoll ma jgħidx min huma l-inkwilini li qed iħallsu il-kera direttament lill-atturi u jekk l-atturi qedx jirċievu din il-kera. Ir-rikors ma jindikax il-prezz li bih huma biegħu uħud mill-*flats* mertu tar-rikors u ma hemmx annessi kuntratti ta' bejgħ.

»7. Kif jgħid l-istess rikors ħafna mill-proprjetajiet indikati fir-rikors ġew meħlusa mill-ordni ta' rekwiżizzjoni ħafna żmien ilu u għalhekk ir-relazzjoni legali hi bejn is-sidien u l-inkwilini. Ir-rikors ma jindikax dwar liema *flats* l-atturi qed jirċievu kera direttament mill-inkwilini tagħhom.

»8. Ir-rikors iħallat flimkien fondi li kienu milquta b'ordni ta' rekwiżizzjoni ma' oħrajn li ma kinux. Dan jista joħloq konfużjoni għax iqiegħed fl-istess basket materji li huma differenti u li għalihom

japplikaw fatti u liġijiet differenti. L-atturi għalhekk għandhom jifirdu b'mod ċar il-fatti li mhumiex identiċi.

»9. Irriżulta li ħafna mill-allegati ħsarat kienu frott tal-fatt li s-soqfa tal-fondi mertu tal-każ kienu mibnija ħażin – ta' dan ma għandhomx u ma jistgħux jaħtu l-konvenuti. Dan il-fatt l-atturi ma jsemmuhx.

»10. Dwar dawk il-fondi li l-atturi iddeċidew li jbigħu lill-inkwilini u, jew li terzi, l-atturi ma jista' jkollhom ebda lanjanzi *stante* li dawn il-bejgħijiet saru mingħajr konsultazzjoni mal-konvenuti u bi prezz li ddeċidew l-istess atturi. Ta' dan ma jistgħux jaħtu il-konvenuti u dwar dawn żgur li ma kien hemm ebda leżjoni kostituzzjonali.

»11. Fejn *si tratta* ta' talbiet għall-kumpens rigward ksur ta' dritt ta' proprjetà jiġi rilevat li l-ġurisprudenza hi kostanti fis-sens li tali kumpens ma jkunx kalkolat fuq il-valur lokatizju fis-suq miftuħ.

»12. Ukoll għal dawk il-każijiet fejn l-atturi qegħdin jaċċettaw il-kera u daħlu f'arranġament ta' kera mal-inkwilini ma hemm ebda leżjoni ta' drittijiet fundamentali.

»13. L-Awtorità tad-Djar mhijiex responsabbli għall-leġislazzjoni tal-pajjiż u għalhekk fejn l-allegat ksur ta' dritt kostituzzjonali hu konness mal-leġislazzjoni dwar il-kera ma għandiex tirrispondi l-Awtorità tad-Djar.«

6. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»tilqa' l-ewwel talba attriċi u ssib li r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija paċifika ta' ħwejjiġhom kif imħares taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni (Ewropea) għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi bis-saħħa tal-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-kirjiet li baqgħu fis-seħħ minkejja l-ħruġ ta' ordnijiet ta' de-rekwiżizzjoni ntefa' piż mhux proporzjonat fuqhom, kemm fir-rigward ta' dawk l-appartamenti li huma baqgħu sidien tagħhom u kif ukoll ta' dawk li kellhom ibigħu bi prezz imnaqqas;

»tilqa' t-tieni u t-tielet talbiet attriċi billi tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti lkoll flimkien fis-somma ta' ħames mija u sitta u għoxrin elf u tlieta u erbgħin euro (€526,043) għall-ħsara materjali minnhom imġarrba minħabba dak il-ksur, flimkien mal-imgħax legali fuq dak l-ammont b'seħħ millum sal-jum tal-ħlas effettiv, u fis-somma ta' sittin elf euro (€60,000) bħala danni mhux pekunjarji minħabba l-istess ksur;

»tilqa' r-raba' talba attriċi billi tordna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti l-ammonti ta' kumpens hekk likwidat;

»tastjeni milli tqis il-ħames talba attriċi billi ma jidhrilhiex li, fiċ-ċirkostanzi, għandha xi rimedji oħra x'tagħti lir-rikorrenti jew direttivi x'tagħti lill-intimati; u

»tordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-intimati flimkien u solidalment bejniethom.«

7. Il-konsiderazzjonijiet li huma relevanti għall-appelli tal-partijiet u li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »… … …
>
> »… … … joħroġ ċar li r-rikorrenti ġarrbu u għadhom qed iġġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija paċifika ta' ħwejjiġhom kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Għaldaqstant, l-ewwel talba tagħhom hija mistħoqqa u sejra tintlaqa'.
>
> »Ladarba l-qorti qiegħda ssib li r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom, jeħtieġ li tqis ir-rimedji xierqa għal tali ksur. ... ...
>
> »Ir-rikorrenti qegħdin jippretendu kumpens taħt għadd ta' rjus. Minbarra t-telf minħabba l-kera kontrollat, huma jitolbu l-ħlas ta' kumpens għan-nefqiet li kellhom isiru mal-medda taż-żmien biex għamlu t-tiswijiet li l-liġi tal-kera kienet torbothom jagħmlu għall-benefiċċju tal-kerrejja. Hemm pretensjonijiet ukoll għat-telf imġarrab bil-bejgħ bi prezz baxx ta' wħud mill-appartamenti meta mqabbel mal-prezz li bih kienu jinbiegħu li kieku ma kinux milquta bl-effetti tal-Ordni. Iressqu pretensjoni wkoll għar-rifużjoni ta' ħlasijiet għall-għoti ta' servizzi professjonali u biex tfasslu r-rapporti *ex parte*. Din il-qorti ttenni li minħabba n-natura ta' din l-azzjoni, il-mod kif imissu jitqies il-kumpens mistħoqq irid jimxi fuq linji differenti milli kieku din kienet kawża tad-danni. Il-qorti tqis ukoll li mqar ma kienx inħareġ l-Ordni, il-kumpannija rikorrenti kien ikollha tidħol f'nefqiet xorta waħda biex tamministra l-blokok ta' bini li ġew f'idejha. Ma jistax jingħad li kull nefqa li saret ma kinitx issir li kieku ma nħariġx l-Ordni.
>
> »Din il-qorti tagħraf li l-kwestjoni tal-kumpens xieraq mitlub mir-rikorrenti jrid jitqies kemm mill-aspett tat-telf materjali li l-ksur ta' jedd minnhom imġarrab seta' ġabilhom, u kif ukoll mill-fatt innifsu tal-ksur stabbilit (id-dannu mhux pekunjarju). ... ... [S]abiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' madwar tletin fil-mija (30%) mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq ħieles minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom iżommu l-proprjetà mikrija tul iż-żmien relevanti kollu 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.
>
> »Bi tħaddim tal-kriterji li għadhom kemm issemmew u fuq is-saħħa tal-istejjem imressqa mill-perit arkitett imqabbad mir-rikorrenti u minħabba li l-intimati ma merewhomx, il-qorti tqis li r-rikorrenti lkoll flimkien jistħoqqilhom jirċievu kumpens pekunjarju ta' ħames mija u sitta u għoxrin elf euro u tlieta u erbgħin ċenteżmu (€526,043)[1].
>
> »F'dan il-każ, il-qorti qiegħda żżomm quddiem għajnejha n-numru ta' snin li r-rikorrenti ilhom iġarrbu ksur tal-jedd tagħhom dwar in-nuqqas

[1] »€46,187.06 x 0.7 x 0.8 = €25,864.75 - €8,330 = €17,534.75 x 30 = €526,043«

> ta' tgawdija ta' ħwejjiġhom, u li l-ammont ta' kumpens mistħoqq jirrappreżenta kemm rimedju għall-fatt li l-kumpens li setgħu jistennew li jitħallsu kien baxx ħafna fiċ-ċirkostanzi. Qiegħda żżomm quddiem għajnejha wkoll in-nefqiet li r-rikorrenti jridu jidħlu għalihom biex iżommu l-binja fi stat ta' manutenzjoni tajba u jsewwu l-ħsarat li ġraw maż-żmien. Trid tqis ukoll il-fattur li l-kirjiet stmati li r-rikorrenti jagħtu lill-appartamenti matul is-snin li kieku kienu ħielsa li jinkrew fuq is-suq huwa wieħed suġġettiv. U trid tqis ukoll iż-żmien meta r-rikorrenti għażlu li jressqu din il-kawża, wara li kien ilhom daqstant snin iġarrbu l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom, u kif ukoll il-kejl imħaddem f'każijiet imressqin fil-qrati li jixxiebhu.
>
> »Fir-rigward ta' danni mhux pekunjarji mġarrba mir-rikorrenti minħabba l-ksur tal-jeddijiet tagħhom, il-qorti tqis li l-ħlas ta' kumpens ta' ħames mitt euro (€500) għal kull sena lil kull wieħed mir-rikorrenti huwa kejl xieraq u stabbilit minn deċiżjonijiet ta' dawn l-aħħar żmien. F'dan il-każ, kif ingħad qabel, il-qorti tista' tqis biss il-ksur imġarrab mir-rikorrenti sa mill-1987. Għalhekk, fuq il-medda ta' tletin sena li għaddew minn dakinhar, il-kumpens mhux pekunjarju xieraq huwa ta' sittin elf euro (€60,000) bejniethom.
>
> »Għaldaqstant il-qorti sejra tilqa' t-tieni u t-tielet talbiet attriċi billi tillikwida l-kumpens materjali dovut lir-rikorrenti flimkien fis-somma ta' €526,043, flimkien mal-imgħax legali fuq dik is-somma b'seħħ millum sal-jum tal-ħlas effettiv u s-somma ta' €60,000 f'kumpens mhux pekunjarju.«

8. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors tad-29 ta' Lulju 2022 li għalih wieġbu l-awtorità konvenuta fid-19 t'Awwissu 2022 u l-atturi fit-23 ta' Mejju 2023. Sar ukoll appell mill-atturi fl-1 ta' Awwissu 2022 li għalih wieġbu l-awtorità fit-8 t'Awwissu 2022 u l-Avukat tal-Istat fil-11 t'Awwissu 2022. Sar ukoll appell inċidentali mill-awtorità fit-8 t'Awwissu 2022 u għal dan l-appell wieġbu l-Avukat tal-Istat fil-11 t'Awwissu 2022 u l-atturi fit-23 ta' Mejju 2023.

9. Qabel ma' tqis l-aggravji l-qorti tosserva illi fit-tweġiba tagħha għall-appell tal-atturi l-Awtorità tad-Djar tgħid hekk:

> »2. ... ... ladarba l-atturi ippreżentaw rikors bażat fuq l-art. 825(1) u (2) tal-Kap 12, iż-żmien biex jiġi intavolat appell mis-sentenza tat-12 ta' Lulju 2022 jibda jgħaddi mid-data li fiha dak ir-rikors jiġi deċiż. Kienu l-atturi stess li għażlu li jużaw dik il-proċedura li permezz tagħha iż-żmien biex jiġi intavolat l-appell għadu ma bediex. Issa għalhekk l-atturi ma jistgħux jitbiegħdu minn dak li jirriżulta mill-liġi. L-atturi hekk

> qishom qed jappellaw minn sentenza qabel ma din ġiet deċiża mill-qorti.«

10. Dan l-argument tal-awtorità appellata huwa x'aktarx fieragħ.

11. L-art. 825 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħid hekk:

> »**825**. (1) Id-dispożizzjonijiet ta' dan it-Titolu ma jimpedux lill-qorti, fuq rikors ta' waħda mill-partijiet, li għandu jiġi nnotifikat lill-parti l-oħra, milli tikkorrieġi b'digriet, f'kull żmien, xi żball ta' kalkolu li jkun sar fis-sentenza.
>
> »(2) Lanqas ma jimpedixxu lill-qorti milli tikkorreġi żbalji fil-kliem użat fis-sentenza, jew milli tbiddel espressjonijiet li ma jkunux ċari, jew li jistgħu jiftehmu xort'oħra minn dak li kif jidher ċar riedet tfisser il-qorti, kemm-il darba jsir rikors għaldaqshekk fi żmien tletin ġurnata minn dak in-nhar tas-sentenza, u, f'dak il-każ, iż-żmien mogħti minn dan il-Kodiċi għall-appell mis-sentenza li tkun ġiet hekk ikkorreġġuta, jibda jgħaddi minn dak in-nhar tad-digriet mogħti fuq it-talba għall-korrezzjoni.«

12. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ tal-lum l-ewwel qorti m'għamlet l-ebda "żball ta' kalkolu" fis-sentenza appellata. Fil-fatt fid-dikriet tagħha tal-5 ta' Awwissu 2022 l-ewwel qorti għamlitha ċara illi "l-kejl li bih imxiet ... il-qorti biex ikkalibrat il-kumpens dovut m'huwiex ir-riżultat ta' żball tal-pinna iżda ... eżerċizzju maħsub biex iqis il-bdil fis-somom involuti fuq il-medda ta' snin rilevanti".

13. Żiedet tgħid ukoll illi t-talbiet tal-atturi fir-rikors tagħhom tat-18 ta' Lulju 2022 "għandhom, jekk jidhrilha xieraq, jitressqu fl-att xieraq".

14. Billi l-ewwel qorti ma sabet ebda "żball ta' kalkolu" u għalhekk ma għamlet ebda korrezzjoni fis-sentenza appellata, iż-żmien biex seta' jsir appell mis-sentenza beda għaddej minn dakinhar li ngħatat, *i.e.* mit-12 ta' Lulju 2022.

15. L-appell tal-atturi għalhekk sar fiż-żmien mogħti bil-liġi fl-art. 144 tal-Kodiċi ta' Proċedura.

16. Ngħaddu mela għall-aggravji tal-appelli. Billi dawn ilkoll jolqtu l-*quantum* ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti, din il-qorti sejra tqishom flimkien.

17. Nibdew bl-appell tal-Avukat tal-Istat li fisser l-aggravji tiegħu hekk:

> »Il-fatti prinċipali li jinteressaw dan l-appell jirriżultaw mir-rapporti tal-Perit Godwin Abela u ta' *PricewaterhouseCoopers* li ġew preżentati mill-istess atturi. Dawn ir-rapporti ma kinux kontestati.
>
> »L-appellant jinnota li l-ewwel qorti meta ġiet biex tikkalkula l-kumpens ħadmet fuq iċ-ċifra ta' €46,187.06 bħala *market rental value* tal-2006 daqs li kieku dik kellha tkun il-kera perċepibbli mill-atturi fuq il-*flats* kollha li għalihom kien ħaqqhom kumpens u għal kull waħda mis-snin tul it-30 sena mill-1987 sal-2017.
>
> »... ... ... dan huwa żball ta' kalkolu dwar l-istima ta' dak li kellu jkun il-*market value* fis-sena tul is-snin li huwa l-kalkolu li riedet tagħmel il-qorti.
>
> »L-atturi, f'rikors għal korrezzjoni tas-sentenza, inkredibbilment qed jissuġġerixxu li, f'kull waħda mit-30 sena li għalihom qed jingħata kumpens, il-*market rental value* għandu jitqies li kien ta' €134,180 (li huwa l-*market rental value* tas-sena 2016), għax huma jridu li jitilqu minn dan ir-*rental value* tas-sena 2016 u, wara li jitnaqqas it-30% (minħabba l-għan leġittimu) u l-20% (għall-inċertezza fis-suq tal-kiri) u wara li jitnaqqas €8,330 (*imposed rental value*), jimmultiplikaw bi 30 sena. Għalhekk qed jassumu per eżempju li fl-1987, 1988 eċċ. il-*market rental value* wkoll kien ta' €134,180 – meta f'dawk is-snin fil-fatt dan il-*market value* kien biss ta' €10,644. L-ammont li qed jippretendu huma meta jaħdmu din is-somma jaqbeż iż-[żewġ miljun euro] (€2,004,324.00).
>
> »Anke fis-sentenza appellata l-ewwel qorti tagħmel l-istess żball – hi tieħu il-*market rental value* tal-*flats* kollha fis-sena 2006 (li skont ir-rapport tal-Perit Godwin Abela u ta' *PwC* kien ta' €46,187.06) u taħdem bih biex tara x'telf għamlu l-appellati. U dan daqs li kieku anke fis-sena 1987, 1988, 1989 eċċ. ir-*rental market value* kien ukoll ta' €46,187.06 ... meta dan evidentement ma huwiex il-każ.
>
> »Fil-fehma tal-esponent b'hekk huwa evidenti li hemm żball kardinali fis-sentenza li sar kontra il-konvenuti.
>
> »Hemm aktar minn possibilità waħda li biha tista' u għandha tinħadem din il-formula u kull waħda minnhom iġġib ċifra anqas minn dik li waslet għaliha l-ewwel qorti u ħafna anqas milli qed jippretendu l-atturi.
>
> »1. L-ewwel komputazzjoni possibbli
>
> »Il-verità għalhekk hi li hemm żball ta' komputazzjoni fiċ-ċifri għax il-qorti ma kelliex titlaq miċ-ċifra ta' €46,187.06. Allura l-mod li bih kellha taħdem skont ir-rapport tal-espert Godwin Abela kellu jkun dan li ġej:
>
> »Il-kera
>
> »Għas-snin 1987 sa 1996 = €10,644.81 x 10 = €106,448.10

»Għas-snin 1996 sa 2006 = €17,874.38 x 10 = €178,743.80

»Għas-snin 2006 sa 2016 = €46,187.06 x 10 = €461,870.60

»Għas-sena 2016 €134,180.00

»*… … …*

»Dawn jiġu l-kirjiet li kienu iġibu l-atturi tul it-30 sena kieku setgħu jieħdu *market rental value* tas-snin differenti. B'kollox jiġu €881,242.50.

»U minn dan l-ammont jitnaqqsu it-30% minħabba l-għan leġittimu tal-kirjiet baxxi (881,242.50 x 0.7 = 615,869.75). U wara jitnaqqas 20% (għall-inċertezza tas-suq tal-kera) (616,869.75 x 0.8 = €493,405.80).

»U minn dawn iridu jitnaqqsu €8,330 x 30 kera miġbura kull sena (€249,900); mela €493,495.80 - €249,900.00 = €243,595.80. U mhux €526,043.

»2. Komputazzjoni maħduma fuq ir-rapport ta' *PwC* minn 1986 sa 2016

»Imma kemm hija żbaljata s-sentenza appellata u t-talba tal-atturi għall-korrezzjoni joħroġ ċar mir-rapport ta' *PwC* preżentat mill-atturi stess fil-kawża. Dan ir-rapport huwa ibbażat ukoll fuq ir-rapport tal-perit *ex parte* tal-atturi Godwin Abela. Fil-fatt jiġi rilevat li kemm il-Perit Godwin Abela kif ukoll *PwC* huma esperti mqabbda *ex parte* mill-atturi.

»Jekk ir-rapport ta' *PwC* jittieħed bħala bażi sabiex jinħadem l-ammont ta' kumpens dovut, allura jiġi rilevat li skont dan ir-rapport paġna 8 "*Estimated Foregone Rental Income*":

»Il-kera ġusta (*annual rental income*) jekk maħduma bejn is-sena 1986 u 2016 jammonta għal €1,347.609.

»Minn dan tnaqqas 30% minħabba l-iskop soċjali mela (x 0.7) €943,326.30

»Minn dan tnaqqas 20% minħabba l-inċertezza tal-kirjiet (x 0.8) €754,661.05

»Tnaqqas il-kirjiet ġà mħallsa minn 1986 sa 2016 (€9,692 x 30) = €290.760

»Meta s-somma tinħadem hekk l-ammont dovut skont il-liġi u skont is-sentenzi jiġi €463,901.04.

»3. Komputazzjoni maħduma fuq *PwC* minn 1971 – 2016 (*Table 6* paġna 9 – "*Foregone rental income*"

»L-*estimated rental income* (snin kollha u *flats* kollha fil-kawża) huwa ta' €1,494,697.00.

»Minn dan tnaqqas 30% minħabba l-iskop soċjali mela (x 0.7) €1,046,287.90/

»Minn dan tnaqqas 20% minħabba l-inċertezza tal-kirjiet (x 0.8) €837,030.32.

»Tnaqqas il-kirjiet ġia imħallsa matul is-snin li jammontaw għal €445,829.00

»u dan skont *Table 6*, paġna 9 tar-rapport tal-*PwC.*

»Meta s-somma tinħadem hekk l-ammont dovut skont il-liġi u skont is-sentenzi jiġi €391,201.32

»Kull waħda minn dawn il-komputazzjonijiet hija ħafna u ħafna ’l bogħod mis-somma inkredibbli ta’ €2,004,324 kif maħduma mill-atturi.

»... ... ...

»U kull waħda mill-komputazzjonijiet hija anqas mis-somma deċiża mill-ewwel – €526,043.00. Ma’ dan l-ewwel qorti żiedet ukoll €60,000 bħala danni mhux pekunjarji (li jiġu €500 għal kull wieħed mill-4 atturi multiplikati bi 30 sena).

»B’hekk jiġi għalhekk li fil-komputazzjoni hemm żball kontra l-appellanti.«

18. Fl-appell inċidentali tagħha l-Awtorità tad-Djar tressaq l-istess aggravji li ressaq l-Avukat tal-Istat fl-appell tiegħu iżda żżid tgħid ukoll illi ż-żmien relevanti għall-għanijiet tal-likwidazzjoni tal-kumpens għandu jkun minn meta l-atturi kisbu l-proprjetà sa meta nħarġu ordinijiet ta’ derekwiżizzjoni fuq l-appartamenti.

19. L-atturi min-naħa l-oħra jgħidu illi, għal bosta raġunijiet, il-kumpens għad-danni patrimonjali għandu jkun aktar minn kemm likwidat mill-ewwel qorti. Ifissru l-aggravji hekk:

»1. Fl-ewwel lok jiġi rilevat li l-ewwel qorti meta ġiet biex tikkalkula l-kumpens dovut lill-esponenti mxiet fuq figuri li ma jirriflettux dak li l-qorti stess kienet qed tindika li kellhom ikunu l-bażi għall-kalkolu adottat. Jiġifieri, jekk għall-mument kellu jiġi aċċettat ir-raġunament tal-ewwel qorti biex wieħed jasal għall-kalkolu tal-kumpens, il-figuri kell-hom ikunu oħrajn u mhux dawk indikati fis-sentenza appellata. ... ...

»Effettivament l-ewwel qorti akkordat lill-esponenti lkoll flimkien kum-pens pekunjarju jew materjali fis-somma ta’ ħames mija u sitta u għoxrin elf u tlieta u erbgħin euro (€526,043), li skont is-sentenza appellata hija kalkolata fuq is-segwenti kalkolu:

»€46,187.06 x 0.7 x 0.8 = €25,864.75 - €8,330 = €17,534.75 x 30 = €526,043.

»Issa s-sentenza appellata tgħid illi l-figura ta’ €46,187.06 (li kienet il-punt tat-tluq għall-kalkolu fuq riprodott) tirrappreżenta “l-valur li bihom l-appartamenti li għadhom proprjetà tar-rikorrenti kollettivament kienu jistgħu jinkrew fuq is-suq ħieles fis-sena qabel ma nfetħet il-kawża” jiġifieri fl-2016.

»*Inoltre* s-sentenza appellata tikkwota l-imsemmija figura ta’ €46,187.06 b’referenza għal Dok “SP3a” fil-proċess;

»Però meta wieħed jeżamina Dok "SP3a" jirriżulta li l-valur lokatizju annwali tal-appartamenti fl-2016 li jidher li riedet tiċċita l-ewwel qorti kien ta' €134,180, mentri l-figura ta' €46,187.06 tirreferi għall-valur fis-sena 2006 jiġifieri 10 snin qabel.

»Għalhekk, jekk wieħed jadotta l-prinċipji ta' kalkolu indikati mill-ewwel qorti stess, suppost il-kumpens hekk maħdum kien imissu wassal għal din il-figura:

»€134,180 x 0.7 x 0.8 = €75,140.80 - €8,330 = €66,810.80 x 30 = €2,004,324.

»Kwindi, bil-metodu ta' kalkolu abbraċċjat mill-ewwel qorti stess il-kumpens likwidat għad-dannu pekunjarju kellu jkun akbar minn dak effettivament likwidat.

»2. Fit-tieni lok il-kumpens likwidat mill-ewwel qorti ma jkoprix l-aspetti kollha ta' ksur ta' drittijiet fondamentali riskontrati u għalhekk ukoll il-kumpens likwidat ma hux suffiċjenti u ma hux wieħed idoneu u ġust. L-ewwel qorti ddeċidiet li l-esponenti kienu soffrew leżjoni "kemm fir-rigward ta' dawk l-appartamenti li huma baqgħu sidien tagħhom u kif ukoll ta' dawk li kellhom ibigħu bi prezz imnaqqas". Iżda mbagħad meta ġiet biex tillikwida l-kumpens dovut l-ewwel qorti qagħdet biss fuq id-Dok SP3a (li kien limitat għall-appartamenti li baqgħu mikrija u baqgħu proprjetà tal-esponenti) u fil-kalkolu tagħha ħadet qies biss ta' dawk l-appartament li kienu għadhom fil-pussess tal-esponenti, min-għajr ma tat l-ebda kumpens għall-appartamenti li kienu ġew mibjugħa bi prezz imnaqqas proprju minħabba l-fatt li kienu soġġetti għal kirjiet protetti. L-esponenti kienu ppreżentaw ukoll rapporti peritali b'referenza għat-telf imġarrab minnhom fuq l-appartamenti mibjugħa bi prezz żvantaġġjuż, iżda dawn ma ġewx meqjusa mill-ewwel qorti. L-esponenti wrew bis-saħħa ta' rapporti tekniċi li kwantu għall-appartamenti (13 b'kollox) li ġew mibjugħa matul is-snin, it-telf ta' kera soffert sad-data tal-bejgħ tagħhom kien ilaħħaq is-somma ta' €49,019.74 (ara rapport ulterjuri tal-Perit Godwin Abela). Din il-figura ma rraffigurat imkien fil-kalkolu ta' kumpens adoperat mill-ewwel qorti, li llimitat ruħha biss għall-valur tal-kera tal-appartamenti li għadhom proprjetà tal-esponenti. Iżda ġaladarba l-ewwel qorti sabet li kien hemm ksur anke fir-rigward tal-appartamenti mibjugħa bi prezz imnaqqas, mela allura l-esponenti kien ħaqqhom jirċievu kumpens għal dak il-fattur ukoll.

»L-istess jingħad għal dawk l-appartamenti li, għad li kienu għadhom proprjetà tal-esponenti, dawn ġew mikrija mill-ġdid taħt kundizzjonijiet ġodda. L-esponenti kienu ssottomettew illi sal-mument li s-sidien irnexxielhom jinnegozjaw kirja ġdida huma xorta waħda soffrew telf ta' kera konsiderevoli u *cioè* matul il-perijodu meta dawk l-appartamenti kienu soġġetti għal kirjiet ikkontrollati. Skond ir-rapport ulterjuri tal-Perit Godwin Abela, it-telf ta' kera għal dawn l-appartamenti jġib total ta' €41,986.01. L-appellanti jissottomettu bir-rispett illi l-kumpens dovut lilhom kellu jieħu kont ukoll ta' dan il-fattur ta' telf.

»Għalhekk ... l-ewwel qorti meta llikwidat il-kumpens favur l-esponenti ma ħaditx kont tal-kapi kollha ta' leżjoni mġarrba minnhom iżda llikwidat kumpens biss għar-rigward ta' dawk l-appartamenti li kienu għadhom proprjetà tagħhom u mikrija bi prezz inferjuri għall-kera li jistgħu iġibu fis-suq.

»3. Fit-tielet lok u mingħajr preġudizzju għall-aggravji preċedenti, il-kumpens pekunjarju likwidat mill-ewwel qorti huwa baxx wisq u ma jwassalx għal riżarċiment adegwat tat-telf subit mill-esponenti kaġun tal-vjolazzjonijiet imsemmija. Jekk wieħed jagħti ħarsa lejn il-valuri mogħtija mill-esperti inkarigati fil-kors tal-kawża mal-ewwel wieħed jirrealizza li l-kumpens likwidat mill-ewwel qorti huwa wisq baxx. Jiġi sottolineat illi l-esponenti kienu ressqu bħala prova teknika diversi rapporti tal-Perit Godwin Abela kif ukoll rapporti mħejjija minn *PricewaterhouseCoopers* b'kalkolu dettaljat tat-telf imġarrab minnhom. Dawn ir-rapporti ma ġew bl-ebda mod kontradetti billi ħadd mill-intimati appellati ma ppreżenta xi rapport alternattiv jew inkella kkontradixxa tali provi bi provi oħra jew imqar b'kontroeżami. Meta wieħed jara dawn ir-rapporti tekniċi jirriżultaw is-segwenti figuri:

»(i) it-telf ta' valur totali li l-esponenti soffrew sal-2016 minħabba li 36 appartament kienu qed jiġu mikrija bi prezz żvantaġġjuż impost bil-liġi laħħaq is-somma kumplessiva ta' €1,048,868;

»(ii) fl-2016 it-telf tela' għal €125,850 kull sena, li jfisser li bejn l-2017 u l-2022 hemm telf ta' kera ta' €755,100 (jekk wieħed ma jiħux in kunsiderazzjoni l-fatt li f'dawn is-sitt snin is-suq tal-kera kompla jogħla);

»(iii) l-esponenti soffrew ukoll telf ta' imgħax li skond ir-rapport ta' *PricewaterhouseCoopers* jiżboq it-€3,000;

»(iv) il-Perit Godwin Abela ikkalkula wkoll illi minbarra t-telf ta' kera subit mill-esponenti huma tilfu wkoll *capital loss* ta' €1,622,833;

»(v) it-telf ta' kera tal-appartamenti l-oħra li dwarhom illum hemm kirja ġdida b'termini tas-suq huwa €41,986.01 kif fuq spjegat;

»(vi) it-telf imġarrab minħabba bejgħ ta' appartamenti oħra bi prezz żvantaġġjuż huwa ta' €49,018.74 kif fuq spjegat.

»Ma' dawn wieħed irid iżid ukoll:

»a. l-ispejjeż ta' €11,710 inkorsi mill-esponenti biex iħallsu lill-esperti inkarigati minnhom għar-rapporti u stejjem ippreżentati minnhom f'din il-kawża *stante* l-kumplessità ta' kalkolu involut u l-kwantità kbira ta' appartamenti involuti (ara kont tal-Perit Godwin Abela għall-ammont ta' €7,080 u kontijiet ta' *PricewaterhouseCoopers* għal total ta' €4,630);

»b. l-ispejjeż inkorsi mill-esponenti, u partikularment *Strickland Limited*, matul is-snin biex jagħmlu riparazzjonijiet u manutenzjoni fil-blokk *Marshall Court*, li żgur ma jiġġustifikawx il-kera irriżorju li kienu qed jipperċepixxu. Minn *invoices* u dokumenti oħra li esebew l-esponenti jirriżulta li sas-sena 1995 l-ispiża kienet telgħet għal €17,195.43 *oltre* €6,988.12 spejjeż ta' periti. Ma' dawn kien hemm ukoll riċevuta oħra ta' €312.70 għal xogħol li sar fis-sena 2016. U dawn huma biss l-ispejjeż li tagħhom l-esponenti għad għandhom prova; kien hemm spejjeż oħra li tagħhom ma setgħetx tinġab prova għaliex mhux ir-riċevuti kollha nżammu jew instabu. Jiġi rilevat illi fil-kawża 477/1994 issemmew biss spejjeż ta' riparazzjoni ta' soqfa rigward numru limitat ta' appartamenti. L-esponenti però llum qed jilmentaw illi huma jkunu konsistentement rinfaċċjati bi problemi ta' manutenzjoni u l-irċevuti li ppreżentaw jinkludu spejjeż in konnessjoni

ma' żblukkar ta' *drains* u ħlas ta' servizzi professjonali reżi minn periti u nies oħra. Fi kwalsijasi każ, fil-kawża 477/1994 ġew aġġudikati favur l-esponenti biss €5,000 u dan esklussivament in linea ta' danni morali minħabba l-effetti tal-artikolu 11 tal-Kap. 158;

»ċ. il-valur ta' xogħlijiet oħra li huma neċessarji fil-blokk *Marshall Court* iżda li l-ispiża tagħhom hija kbira wisq biex ir-rikorrenti jlaħħqu magħha tenut kont tal-miżerija li attwalment qed jirċievu bħala kera. Skond rapport tal-Perit Konrad Buhagiar ix-xogħlijiet li kienu neċessarji fl-1994 illum ikunu ekwivalenti għal €151,976, jiġifieri li kieku kellhom isiru llum l-ispiża tkun madwar €151,976. Fl-1994 dawn ix-xogħolijiet kienu stmati li jiswew Lm37,437.95;

»L-esponenti kienu ppreżentaw ukoll prospett li jindika t-telf kollu mġarrab minnhom. Meta wieħed iqis ukoll iż-żmien li kompla għaddej wara d-data li dak il-prospett ġie maħluf, it-telf kollu mġarrab mill-esponenti sa llum jiġi li jlaħħaq kważi l-erba' miljun euro. Fid-dawl ta' dan żgur li l-kumpens likwidat mill-ewwel qorti bħala kumpens pekunjarju huwa wieħed baxx wisq u jkopri ftit aktar minn $^1/_8$ tat-telf kollu mġarrab.

»Fir-rigward ta' dan l-esponenti jirrilevaw ukoll illi:

»1. l-ewwel qorti fil-likwidazzjoni tagħha tal-kumpens waqfet biss sal-2016, is-sena li fiha ġiet intavolata l-kawża, u hekk l-esponenti ma ħadu l-ebda kumpens għas-snin kollha li matul-hom il-kawża baqgħet għaddejja, inkluż in-numru ta' snin li għamlet pendenti biex tingħata s-sentenza. Jiġi rilevat illi matul dan iż-żmien kollu l-leżjoni baqgħet għaddejja u għalhekk il-kumpens għandu jingħata sad-data tas-sentenza finali. Jiġi rilevat illi l-qorti Ewropea fi Strasburgu konsistentement tagħti kumpens sad-data tad-deċiżjoni u mhux sad-data meta jkun tressaq il-każ. L-esponenti ma jarawx għalfejn għandu japplika xi kriterju differenti għal din il-kawża. Altrimenti l-esponenti ser isibu ruħhom f'sitwazzjoni fejn ser ikollhom bilfors jiftħu kawża oħra għal kumpens ulterjuri mill-2016 'il quddiem *stante* li dan ma ġie bl-ebda mod ikkunsidrat. Żgur li mhux fl-aħjar interess tal-ġustizzja u tal-ekonomija tal-ġudizzju li jsir hekk;

»2. l-ewwel qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet in bażi ta' *res judicata* u tat raġun lill-esponenti illi fil-kawża preċedenti 477/1994 il-materja kienet waħda differenti, iżda madanakollu xorta waħda ma tat ebda każ tal-provi mressqa mill-esponenti fir-rigward ta' spejjeż inkorsi minnhom għaż-żamma ta' *Marshall Court* u spejjeż li huma neċessarji li jsiru fil-kumpless imsemmi. Jiġi sottomess li dawn il-figuri wkoll kellhom jidħlu fil-komputazzjoni tal-kumpens li jixraq lill-esponenti, mhux sempliċement bħala element ta' kunsiderazzjoni iżda attivament billi jingħata kumpens għalihom. L-esponenti għandhom ukoll dritt li jirċievu kumpens għall-ispejjeż kaġunati minħabba l-leżjoni jew b'rabta mal-istess leżjoni. Lanqas huwa xieraq li l-ewwel qorti għamlet tnaqqis ta' 30% tenut kont tal-fattur soċjali (l-għan leġittimu) kif ukoll tnaqqis ta' 20% tenut kont tal-inċertezza li l-fondi jinżammu dejjem mikrija, imbagħad ma għamlet ebda allokazzjoni monetarja għall-ispejjeż kbar li kellhom iġorru l-esponenti *nonostante* dik l-inċertezza u *nonostante* dak l-għan allegatament leġittimu. Jiġi

rilevat ukoll illi anke jekk l-għan seta' kien inizjalment leġittimu ċertament li matul iż-żmien ma baqax tali u għalhekk tnaqqis ta' 30% huwa wieħed iebes iżżejjed;

»3. jiġi osservat ukoll illi fil-kalkolu li għamlet l-ewwel qorti, wara li applikat it-tnaqqis imsemmi minnha, ma għamlet ebda żieda kwalsijasi bħala imgħax.

»Għalhekk il-kumpens pekunjarju likwidat mill-ewwel qorti kien wieħed baxx wisq u jistħoqqlu jiġi awmentat.«

20. Il-qorti qabel xejn tosserva illi l-ilment tal-soċjetà attriċi fil-każ tal-lum ma jolqotx proprjetà waħda iżda tnejn u ħamsin appartament b'kollox, waqt illi l-ilment tal-atturi l-oħra (*i.e.* ta' Charles Adrian Strickland, Roger Strickland u Jerrard Roger Strickland) jolqot biss appartament wieħed, dak numru 20 fil-Blokka A tal-imsemmi kumpless t'appartamenti. Mhux bilfors l-istess konsiderazzjonijiet igħoddu għal kull wieħed minn dawn it-tlieta u ħamsin appartament, b'mod li kalkolu wieħed moltiplikat bi tlieta u ħamsin bilfors sejjer jagħti riżultat tajjeb.

21. Fil-fatt, għalkemm l-appartamenti kollha ġew rekwiżizzjonati fis-sena 1969 u fuqhom inħarġet ukoll ordni ta' derekwiżizzjoni, uħud minnhom baqgħu okkupati mill-kerrejja b'kera kontrollat minkejja l-ħruġ tal-ordnijiet ta' derekwiżżjoni waqt li oħrajn inkrew b'kirjiet ġodda b'kundizzjonijiet aktar favorevoli għas-sidien Ukoll, appartamenti oħra nbigħu fi żminijiet differenti matul is-snin.

22. Din il-qorti għalhekk ma tistax tistrieħ fuq ir-rapport ta' *PwC* tal-5 ta' Ġunju 2017, mhux biss għax dan ir-rapport jimxi fuq il-premessa żbaljata illi l-istess kondiserazzjonijiet igħoddu għal kull wieħed mill-appartamenti, b'mod li l-kumpens mistħoqq għal kull wieħed huwa l-istess, iżda wkoll għax huwa maħdum fuq sebgħa u tletin appartament biss u mhux fuq

tlieta u ħamsin appartament, kif wara kollox talbu l-atturi stess fir-rikors li bih fetħu din il-kawża.

23. Nibdew mela billi nqisu ż-żmien relevanti għall-għanijiet tal-likwidazzjoni tal-kumpens.

24. Il-figuri li wasal għalihom il-perit imqabbad mill-atturi juru illi bejn l-1987 (meta daħal fis-seħħ l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea) u l-1997 ma kien hemm l-ebda avarija kbira u sproporzjonata bejn il-kera kontrollat u l-kera fis-suq ħieles. Dan qiegħed jingħad ukoll fid-dawl ta' dak li osservat il-qorti Ewropea fil-każ ta' Cauchi *v.* Malta[2] u meta tqis ukoll illi kien hemm għanijiet soċjali u leġittimi fil-ħruġ tal-ordnijiet ta' rekwiżizzjoni.

25. Fil-fatt l-atturi bdew jirċievu ħafna inqas minn nofs il-kera li kienu jirċievu likieku krew l-appartamenti fis-suq ħieles, u hekk jistgħu jitqiesu li bdew iġarrbu ksur tal-jedd għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, mhux mis-sena 1987 iżda mis-sena 1998. Għal din ir-raġuni din il-qorti sejra tqis l-1 ta' Jannar 1998 bħala d-*dies a quo* għall-għanijiet ta' likwidazzjoni tal-kumpens.

26. Għandu jingħad ukoll illi – fil-każ ta' dawk l-appartamenti li ma kinux għadhom ġew ħielsa f'idejn l-atturi qabel dakinhar – id-*dies ad quem* għandu jkun meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 fl-1 ta' Ġunju 2021. Wara dakinhar l-atturi setgħu jinqdew bir-rimedji li tagħtihom il-liġi ordinarja. Naturalment, fil-każ ta' dawk l-appartamenti li ma kinux għad-hom marbuta b'kiri kontrollat qabel dakinhar, id-*dies a quem* jiġi dakinhar meta l-appartament inħeles mill-kontroll tal-liġi.

---

2 Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021, rik. nru 14013/19

27. Għalhekk hemm tliet kategoriji ta’ appartamenti:

28. L-ewwel kategorija hija tal-appartamenti rekwiżizzjonati fl-1969 u li, għal-kemm illum derekwiżizzjonati, għadhom soġġetti għal kiri kontrollat. Dawn huma l-appartamenti bin-numri 2, 3, 5, 7, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 51, 52 u 53 – erbgħa u tletin appartament b’kollox, kollha tas-soċjetà attriċi. Hemm ukoll l-appartament numru 20 li huwa tal-atturi Strickland u mhux tas-soċjetà.

29. Il-perjodu relevanti għal din l-ewwel kategorija huwa mill-1998 – meta nħoloq l-isproporzjon fil-kera bejn dak fis-suq ħieles u dak kontrollat[3] – sa meta daħal fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 f’Ġunju tal-2021.

30. It-tieni kategorija hija ta’ appartamenti illi xi żmien wara li ġew derekwiż-izzjonati reġgħu nkrew b’kondizzjonijiet ġodda negozjati fis-suq ħieles. Hemm sitt appartamenti f’din il-kategorija: dawk bin-numri 1, 9, 17, 32, 47 u 55, kollha tas-soċjetà attriċi.

31. Iż-żmien relevanti għal din it-tieni kategorija huwa mill-1998[4] sa meta l-appartamenti nkrew jew setgħu jinkrew fis-suq ħieles. L-appartament 1 inkera fil-11 ta’ Jannar 2018[5]; l-appartament 9 inkera fis-27 ta’ Lulju 2015[6]; l-appartament 17 inkera fil-15 ta’ Marzu 2015[7]; l-appartament 32

---

[3] Para. 25, *supra*

[4] Para. 25, *supra*

[5] *Foll.* 881 *et seq.*

[6] *Foll.* 862 *et seq.*

[7] *Foll.* 870 *et seq.*

inkera fis-16 ta' Diċembru 1998[8]; l-appartament 47 inkera fl-1 ta' Ottubru 2015[9]; u l-appartament 55 inkera fit-3 ta' Frar 2016[10].

32. It-tielet kategorija hija ta' dawk l-appartamenti li nbigħu. Dawn huma l-appartamenti bin-numru 6, 8, 11, 21, 22, 23, 30, 34, 35, 36, 42, 50 u 54: tlittax b'kollox u kollha tas-soċjetà attriċi. Għall-appartamenti nbigħu meta kienu għadhom soġġetti għal kiri kontrollat, iż-żmien relevanti hu mill-1998[11] sa meta nbigħu; dawk li nbigħu qabel l-1998 għalhekk ma humiex sejrin jitqiesu.

33. L-appartament 23 inbigħ fis-6 ta' Mejju 1986[12], qabel l-1998 u wkoll qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea. L-appartament 11 inbigħ fis-7 ta' Settembru 1994[13]; l-appartament 34 inbigħ fis-7 ta' Lulju 1994[14]; l-appartament 35 inbigħ fit-30 ta' Mejju 1997[15]; l-appartament 36 inbigħ fit-2 ta' Novembru 1994[16]; l-appartament 42 inbigħ fis-17 ta' Ottubru 1997[17]; l-appartament 50 inbigħ fit-23 ta' Settembru 1993[18]; u l-appartament 54 inbigħ fit-29 ta' Frar 1997[19]. L-appartamenti 6 u 8 ukoll inbigħu iżda mill-proċess ma jirriżultax meta, jekk hux qabel jew wara l-

8 *Foll.* 951 *et seq.*
9 *Foll.* 876 *et seq.*
10 *Foll.* 854 *et seq.*
11 Para. 25, *supra*
12 *Foll.* 122 *et seq.*
13 *Foll.* 158 *et seq.*
14 *Foll.* 152 *et seq.*
15 *Foll.* 170 *et seq.*
16 *Foll.* 161 *et seq.*
17 *Foll.* 179 *et seq.*
18 *Foll.* 146 *et seq.*
19 *Foll.* 154 *et seq.*

1998. L-appartamenti 21 inbigħ fl-10 ta' Settembru 2004, iżda fil-protest ippreżentat mill-attriċi fil-25 ta' Jannar 2011[20] jingħad illi dan l-appartament ma kienx rekwiżizzjonat. Dawn l-appartamenti kollha għalhekk ma humiex sejrin jitqiesu u jifdal biss l-appartament 22 li nbigħ fit-13 ta' Frar 2003 bil-prezz ta' sebgħa u għoxrin elf Lira ta' Malta (Lm27,000)[21], daqs tnejn u sittin elf, tmien mija u tlieta u disgħin euro u tmien ċenteżmi (€62,893.08); u l-appartament 30 li nbigħ fit-2 ta' April 2004 bil-prezz ta' ħdax-il elf Lira ta' Malta (Lm11,000)[22], daqs ħansa u għoxrin elf, sitt mija u tnejn u tletin euro u ħdax-il ċenteżmu (€25,623.11).

34. Is-soċjetà attriċi tippretendi illi għall-għanijiet tal-likwidazzjoni tal-kumpens għandu jitqies ukoll il-fatt illi l-appartament nbigħu meta kienu soġġetti għal kiri kontrtollat u għalhekk għal prezz anqas milli kien ikun likieku nbigħu battala. Kif jidher mill-paragrafu ta' qabel dan, il-prezz tal-bejgħ, ħlief forsi dak tal-appartament 30 ma kienx daqstant baxx. Barra minn hekk, l-attriċi qatt ma kienet imġiegħla tbigħ dawn l-appartamenti u wisq inqas ma kienet imġiegħla tbigħhom għall-prezz miftiehem bejnha u x-xerrej. Fiċ-ċirkostanzi, għalhekk, il-pretensjoni tal-attriċi għal kumpens għal telf kapitali ma tidhirx li għandha meritu.

35. Fir-rikors li bih inbdiet il-kawża jissemma wkoll l-appartament bin-numru 4. Irriżulta iżda illi dan l-appartament (u xi appartamenti oħrajn li ma jissemmewx fil-kawża) ma kienx rekwiżizzjonat għax "ma kinux tajbin għall-

---

20 *Fol.* 332

21 *Foll.* 192 *et seq.*

22 *Foll.* 200 *et seq.*

abitazzjoni", u għalhekk ma huwiex sejjer jitqies għall-għanijiet ta' din il-kawża.

36. Barra minn kumpens minħabba telf ta' kera, l-atturi jippretendu kumpens ukoll: i) għall-ispejjeż li nefqu f'tiswijiet u manutenzjoni; ii) għal dak li sejħulu "*capital loss"* bħala konsegwenza tar-rekwiżizzjonijiet; iii) għat-telf ta' mgħax; u iv) għall-ispejjeż biex ħallsu lill-esperti li qabbdu għall-għanijiet tal-kawża.

37. Dwar tiswijiet u manutenzjoni l-qorti tosserva illi dawn kienu jkunu meħtieġa wkoll likieku l-appartamenti ma kinux rekwiżizzjonati, u għalhekk ma humiex konsegwenza tar-rekwiżizzjoni. Barra minn hekk, il-kumpens li sejrin jingħataw l-atturi hu maħsub biex iqegħedhom fil-kondizzjoni li kienu jkunu fiha likieku l-appartament setgħu jinkrew fis-suq ħieles, li jfisser illi l-obbligazzjoni tat-tiswijiet kienet normalment tkun fuqhom. Dwar dawk it-tiswijiet li kellhom isiru mill-kerrejja u ma sarux, ir-rimedju huwa dak ordinarju kontra l-kerrejja u mhux rimedju kostituzzjonali.

38. Din il-parti tal-aggravju hija għalhekk miċħuda.

39. Il-qorti tosserva wkoll li ma kien hemm ebda telf tal-valur kapitali. Dwar l-appartement li nbigħu rajna[23] li ma kien hemm ebda telf kapitali apprezz-abbli. Dwar l-appartamenti li għadhom tal-atturi, il-kera għall-għanijiet tal-kumpens inħadem fuq il-valur fis-suq u mhux fuq il-valur imnaqqas minħabba l-kirjiet kontrollati. L-atturi effettivament iridu li jieħdu kumpens għal darbtejn: l-apprezzament kapitali li qegħdin igawdu għax il-proprjetà

---

[23] Para. 34, *supra*

għadha f'idejhom u l-kumpens li jippretendi f'din il-kawża. Din il-parti tal-aggravju għalhekk ma għandhiex tintlaqa'.

40. Dwar l-imgħax il-qorti tosserva illi fis-sentenza fuq imsemmija ta' Cauchi ngħad f'para. 107 illi "*interest should be added to the ... award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflet national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount*".

41. Madankollu, dan it-telf fil-valur tal-flus huwa aktar milli paċjut bil-benefiċċju li sejrin jieħdu l-atturi meta tqis illi d-differenza fil-kirjiet sejrin jeħduha bħala danni u mhux bħala ħlas ta' kera, u għalhekk sejrin jiffrankaw it-taxxa li kienu jħallsu li kieku rċevew il-kera fis-suq matul is-snin. Għalhekk, mhux xieraq illi l-atturi jieħdu wkoll l-imgħax li trid is-sentenza ta' Cauchi (ħlief, naturalment, l-imgħax minn dakinhar tas-sentenza)[24].

42. Dwar l-ispejjeż tal-esperti, rajna[25] illi r-rapport ta' *PwC* effettivament ma kien ta' ebda utiltà. Għalhekk ma għandhomx jeħlu l-ispejjeż tiegħu l-konvenuti. L-ispejjeż tal-Perit Abela, min-naħa l-oħra, kienu meħtieġa biex seta' jiġi likwidat il-kumpens, u l-ispejjeż relativi għalhekk għandhom jitħallsu mill-konvenuti. Dawn l-ispejjeż iżda ma għandhomx ikunu dawk miftiehma bejn l-atturi u l-perit mingħajr il-parteċipazzjoni tal-konvenuti, iżda daqskemm kienu jkunu d-drittijiet tal-perit likieku nħatar mill-qorti. Il-qorti għalhekk sejra tordna illi r-rapport tal-Perit Abela jiġi intaxxat

---

[24] Ara *e.g.* Joseph Zammit *v.* Albert Edward Galea *et*, Kost. 30 ta' Ġunju 2021, para. 14.

[25] Para. 22, *supra*

daqslikieku sar minn perit maħtur mill-qorti, b'dan li, jekk id-dritt intaxxat jiġi aktar minn dak imħallas mill-atturi, il-konvenuti għandhom iħallsu biss l-anqas bejn id-dritt intaxxat u dak fil-fatt imħallas.

43. Fid-dawl ta' dan kollu, il-kumpens li jmiss lill-atturi, maħdum fuq il-kriterji ta' Cauchi, huwa kif ġej:

   i. fil-każ tal-appartamenti tal-ewwel kategorija: ħames mija u ħamsa u għoxrin elf, seba' mija u sitta u tmenin euro (€525,786), kif muri fi Skeda A mehmuża ma' din is-sentenza biex titqies parti minnha;

   ii. fil-każ tal-appartamenti tat-tieni kategorija xi wħud mill-valuri tal-kera kontrollat u dak fis-suq inħadmu fuq medja tal-valuri tal-ewwel kategorija billi ma ngħatawx fir-rapport tal-Perit Abela; il-kumpens b'kollox jiġi ħamest elef, mitejn u sitta u tmenin euro (€5,286) kif muri fi Skeda B;

   iii. fil-każ tal-appartamenti tat-tielet kategorija: erba' mija u tlieta u tmenin euro (€483) kif muri fi Skeda Ċ.

44. B'kollox għalhekk il-kumpens għal danni patrimonjali li jmiss lis-soċjetà attriċi huwa ħames mija u wieħed u tletin elf, ħames mija u ħamsa u ħamsin euro (€531,555)[26].

---

26 €525,786 + €5,286 + €483 = €531,555

45. Il-kumpens għal danni patrimonjali li jmiss lill-atturi Strickland dwar l-appartament numru 20 huwa ta' tnax-il elf, tmien mija u sitta u għoxrin euro (€12,826) kif muri fl-Iskeda D.

46. Dwar danni non-patrimonjali, il-qorti, wara li tqis iż-żmien kollu li matulu seħħ il-ksur; il-fatt li l-każ odjern huwa dwar tlieta u ħamsin appartament, u ż-żmien li ħallew igħaddi l-atturi qabel ma fetħu l-kawża, hija tal-fehma illi l-kumpens ta' sittin elf euro (€60,000) likwidat fis-sentenza appellata huwa fil-parametri tad-diskrezzjoni mħollija lill-ewwel qorti f'din il-materja, u għalhekk ma tarax li hemm raġuni għala għandha tnaqqas jew iżżid is-somma likwidata. Dawn id-danni jinqasmu hekk: ħamsa u ħamsin elf euro (€55,000) għas-soċjetà attriċi u ħamest elef euro (€5,000) għall-atturi l-oħra.

47. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tirriforma s-sentenza appellata: tikkonfermaha fejn sabet ksur tad-drittijiet tal-atturi u tħassarha fil-parti fejn illikwidat tad-danni. Minflok, tillikwida d-danni kif ġej:

    i. għas-soċjetà attriċi, ħames mija u wieħed u tletin elf, ħames mija u ħamsa u ħamsin euro (€531,555) danni patrimonjali u ħamsa u ħamsin elf euro (€55,000) danni morali, flimkien mal-imgħax relativ minn dakinhar tas-sentenza appellata. Mad-danni morali għandhom jiżdiedu wkoll id-drittijiet tal-Perit Godwin Abela li għandhom jiġu intaxxati kif imfisser fil-para. 42, *supra*;

    ii. għall-atturi l-oħra tnax-il elf, tmien mija u sitta u għoxrin euro (€12,826) danni patrimonjali u ħamest elef euro (€5,000) danni

morali, flimkien mal-imgħax relativ minn dakinhar tas-sentenza appellata.

48. L-ispejjeż ġudizzjarji tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata; dawk tal-appell iħallsuhom mill-Avukat tal-Istat u l-Awtorità tad-Djar solidalment bejniethom.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da

Skeda A

L-ewwel kategorija - appartamenti b'kiri kontrollat

	Kera kontrollat (ara Skeda A1)	Kera fis-suq (mir-rapport ta' AIĊ Godwin Abela)[27]			
1998	9,004.38	17,874.38			
1999	9,004.38	17,874.38			
2000	9,004.38	17,874.38			
2001	9,004.38	17,874.38			
2002	9,004.38	17,874.38			
2003	9,004.38	17,874.38			
2004	9,004.38	17,874.38			
2005	9,004.38	17,874.38			
2006	9,004.38	17,874.38			
2007	9,004.38	46,187.06			
2008	9,004.38	46,187.06			
2009	9,004.38	46,187.06			
2010	9,004.38	46,187.06			
2011	9,004.38	46,187.06			
2012	9,004.38	46,187.06			
2013	9,004.38	46,187.06			
2014	9,004.38	46,187.06			
2015	9,004.38	46,187.06			Indiċi inflaz.
2016	9,004.38	134,180.00		2016	838.29
2017	9,004.38	134,180.00		2019	873.73
2018	9,004.38	134,180.00			
2019	9,385.05	139,852.67			
2020	9,385.05	139,852.67			
2021	3,910.44	58,271.95	**		
	211,772.52	1,317,070.24			

** ħames xhur

x 80%	1,053,656.19
x 70%	737,559.34
Naqqas	-211,772.52
Bilanċ	525,786.81

[27] *Fol.* 969

Skeda A1

Kera kontrollat fis-sena - l-ewwel kategorija

Appartament	Kera kontrollat €		Indiċi ta' inflazzjoni		€ *p.a.*
2	214.30	2016	838.29	2016	9,004.38
3	267.88	2019	873.73	2019	9,385.05
5	267.88				
7	204.98				
10	191.00				
12	229.95				
13	200.00				
14	349.00				
15	221.00				
16	221.00				
18	268.00				
19	221.00				
24	205.46				
25	204.98				
26	204.98				
27	204.97				
28	204.98				
29	204.98				
31	349.00				
33	193.34				
37	193.37				
38	349.41				
39	349.41				
40	816.00				
41	204.98				
43	204.98				
44	204.98				
45	256.23				
46	466.00				
48	200.36				
49	200.36				
51	349.41				
52	193.33				
53	386.88				
	9,004.38				
Valur medju kull appartament	264.83				

Skeda B

Appartament	€	
1	7,110.29	Skeda B1
9	-1,141.68	Skeda B2
17	1,479.84	Skeda B3
32	-71.00	Skeda B4
47	-1,384.96	Skeda B5
55	-705.75	Skeda B6
	5,286.74	

Skeda B1

It-tieni kategorija - appartament nru 1 mikri minn 11/01/2018

	Kera kontrollat	Kera fis-suq (medja mir-rapport ta' AIĊ Godwin Abela)	Indiċi inflaz.
1998	214.30	525.72	
1999	214.30	525.72	
2000	214.30	525.72	
2001	214.30	525.72	
2002	214.30	525.72	
2003	214.30	525.72	
2004	214.30	525.72	
2005	214.30	525.72	
2006	214.30	525.72	
2007	214.30	525.72	
2008	214.30	525.72	
2009	214.30	525.72	
2010	214.30	525.72	770.07
2011	214.30	525.72	
2012	214.30	525.72	
2013	228.57	1,358.44	821.34
2014	282.46	1,358.44	
2015	282.46	1,358.44	
2016	288.29	3,946.47	838.29
2017	288.29	3,946.47	
	4,007.99	19,854.06	

x 80%	15,883.25
x 70%	11,118.27
Naqqas	-4,007.99
Bilanċ	7,110.29

Skeda B2

It-tieni kategorija - appartament nru 9 mikri minn 27/07/2015

	Kera kontrollat	Kera fis-suq (*fol.* 945)		Indiċi inflaz.
1998	204.98	251.21		
1999	204.98	251.21		
2000	204.98	251.21		
2001	204.98	251.21		
2002	204.98	251.21		
2003	204.98	251.21		
2004	204.98	251.21		
2005	204.98	251.21		
2006	204.98	251.21		
2007	204.98	251.21		
2008	204.98	251.21		
2009	204.98	251.21		
2010	204.98	251.21		770.07
2011	204.98	251.21		
2012	204.98	251.21		
2013	218.63	267.94		821.34
2014	218.63	267.97		
2015	127.53	156.32	**	
	3,639.49	4,460.37		

** seba' xhur

x 80%	3,568.30
x 70%	2,497.81
Naqqas	-3,639.49
Bilanċ	-1,141.68

Skeda B3

It-tieni kategorija - appartament nru 17 mikri minn 15/03/2015

	Kera kontrollat	Kera fis-suq (medja mir-rapport ta' AIĊ Godwin Abela)		Indiċi inflaz.
1998	264.83	525.72		
1999	264.83	525.72		
2000	264.83	525.72		
2001	264.83	525.72		
2002	264.83	525.72		
2003	264.83	525.72		
2004	264.83	525.72		
2005	264.83	525.72		
2006	264.83	525.72		
2007	264.83	525.72		
2008	264.83	525.72		
2009	264.83	525.72		
2010	264.83	525.72		770.07
2011	264.83	525.72		
2012	264.83	525.72		
2013	282.46	1,358.44		821.34
2014	282.46	1,358.44		
2015	47.08	226.41	**	
	4,584.45	10,829.09		

** xahrejn

x 80%	8,663.27
x 70%	6,064.29
Naqqas	-4,584.45
Bilanċ	1,479.84

Skeda B4

It-tieni kategorija - appartament nru 32 mikri minn 16/12/1998

	Kera kontrollat (ara Skeda A1)	Kera fis-suq (*fol*. 945)	
1998	204.98	239.25	**
	204.98	239.25	

** ħdax-il xahar

x 80%	191.40
x 70%	133.98
Naqqas	-204.98
Bilanċ	-71.00

Skeda B5

It-tieni kategorija - appartament nru 47 mikri minn 01/10/2015

	Kera kontrollat	Kera fis-suq (*fol.* 945)		Indiċi inflaz.
1998	204.98	239.25		
1999	204.98	239.25		
2000	204.98	239.25		
2001	204.98	239.25		
2002	204.98	239.25		
2003	204.98	239.25		
2004	204.98	239.25		
2005	204.98	239.25		
2006	204.98	239.25		
2007	204.98	239.25		
2008	204.98	239.25		
2009	204.98	239.25		
2010	204.98	239.25		770.07
2011	204.98	239.25		
2012	204.98	239.25		
2013	218.63	255.18		821.34
2014	282.46	255.18		
2015	211.85	191.39	**	
	3,787.63	4,290.49		

** disa'
xhur

x 80%	3,432.40
x 70%	2,402.68
Naqqas	-3,787.63
Bilanċ	-1,384.96

Skeda B6

It-tieni kategorija - appartament nru 55 mikri minn 03/02/2016

	Kera kontrollat	Kera fis-suq (*fol.* 945)		Indiċi inflaz.
1998	204.98	296.79		
1999	204.98	296.79		
2000	204.98	296.79		
2001	204.98	296.79		
2002	204.98	296.79		
2003	204.98	296.79		
2004	204.98	296.79		
2005	204.98	296.79		
2006	204.98	296.79		
2007	204.98	296.79		
2008	204.98	296.79		
2009	204.98	296.79		
2010	204.98	296.79		770.07
2011	204.98	296.79		
2012	204.98	296.79		
2013	218.63	316.55		821.34
2014	218.63	316.55		
2015	218.63	316.55		
2016	18.60	26.92	**	838.29
	3,730.59	5,401.50		

** xahar

x 80%	4,321.20
x 70%	3,024.84
Naqqas	-3,730.59
Bilanċ	-705.75

Skeda Ċ

It-tielet kategorija - appartamenti mibjugħa

Appartament	€	
22	-389.67	Skeda Ċ1
30	872.76	Skeda Ċ2
	483.09	

Skeda Ċ1

It-tielet kategorija - appartament nru 22 mibjugħ 13/02/2003

	Kera kontrollat	Kera fis-suq (*fol.* 944)	Indiċi inflaz.
1998	204.98	315.00	
1999	264.83	315.00	
2000	264.83	315.00	
2001	264.83	315.00	
2002	264.83	315.00	
2003	22.07	26.25 **	
	1,286.37	1,601.25	

** xahar

x 80%	1,281.00
x 70%	896.70
Naqqas	-1,286.37
Bilanċ	-389.67

Skeda Ċ2

It-tielet kategorija - appartament nru 30 mibjugħ 02/04/2004

	Kera kontrollat	Kera fis-suq (*fol.* 944)	Indiċi inflaz.
1998	204.98	264.00	
1999	204.98	264.00	
2000	204.98	264.00	
2001	204.98	264.00	
2002	204.98	264.00	
2003	204.98	264.00	
2004	51.25	66.00 **	
	1,281.13	1,650.00	

** tliet xhur

x 80%	1,320.00
x 70%	924.00
Naqqas	-51.25
Bilanċ	872.76

Skeda D

Appartament nru 20

	Kera kontrollat (ara Skeda A1)	Kera fis-suq (medja mir-rapport ta' AIĊ Godwin Abela)		Indiċi inflaz.
1998	251.00	525.72		580.61
1999	251.00	525.72		
2000	251.00	525.72		
2001	251.00	525.72		
2002	251.00	525.72		
2003	251.00	525.72		
2004	251.00	525.72		664.88
2005	251.00	525.72		
2006	251.00	525.72		
2007	251.00	525.72		
2008	251.00	525.72		
2009	251.00	525.72		
2010	251.00	525.72		770.07
2011	251.00	525.72		
2012	251.00	525.72		
2013	251.00	1,358.44		821.34
2014	267.71	1,358.44		
2015	267.71	1,358.44		
2016	267.71	3,946.47		838.29
2017	279.03	3,946.47		
2018	279.03	3,946.47		
2019	279.03	4,113.31		873.73
2020	290.83	4,113.31		
2021	121.18	1,713.88	**	
	6,068.22	33,741.03		

** ħames xhur

x 80%	26,992.83
x 70%	18,894.98
Naqqas	-6,068.22
Bilanċ	12,826.75