QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Jannar, 2023.

Numru 6

Rikors numru 299/20/1 LM

Rosa Maria Buttigieg

v.

Avukat tal-Istat

Alexander Zammit

1. Din is-sentenza titratta ż-żewġ appelli, wieħed tar-rikorrenti u l-ieħor tal-intimat Alexander Zammit, minn sentenza mogħtija mill-Qorti Ċivili, Prim' Awla fit-22 ta' April, 2022, li sabet ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti mħares bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"] u ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-

rikorrenti kumpens ta' sitta u ħamsin elf u ħames mitt ewro (€56,500) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji.

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

> *"Ir-rikorrenti istitwiet dawn il-proċeduri bħala sid il-fond 47, Triq Depiro, Tas-Sliema [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], li hija wirtet mingħand iz-ziju tagħha, John Muscat. Jirriżulta li dan il-fond oriġinarjament kien mikri lill-ġenituri tal-intimat, u l-intimat 'wiret' il-kirja li kienu jgawdu l-ġenituri tiegħu, b'tali mod li dan il-fond ilu okkupat mill-familja tal-intimat għal dawn l-aħħar sittin sena. Ir-rikorrenti spjegat li oriġinarjament il-kera kienet tammonta għal LM30 fis-sena, filwaqt li wara l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, il-kera żdiedet skont l-indiċi tal-inflazzjoni, u fil-preżent l-intimat qiegħed iħallas €209 fis-sena bħala kera ta' dan il-fond."*

3. Fis-16 ta' Diċembru, 2020, ir-rikorrenti fetħet il-kawża. Qalet li ppreżentat il-kawża għaliex il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ferm ogħla minn dak li qiegħed iħallas l-intimat Zammit, u din il-protezzjoni li qiegħed igawdi l-inkwilin m'hijiex ġusta. Sostniet li t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta m'huwa jħalli l-ebda bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, liema sitwazzjoni hija leżiva tal-jeddijiet tagħha kif protetti bil-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Issostni li safejn hija m'għandha l-ebda rimedju sabiex tgħolli l-kera jew sabiex tirriprendi pussess ta' dan il-fond lura, hemm ksur ukoll tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Tisħaq li l-livell baxx ta' kera li rċeviet matul is-snin, l-inċertezza dwar il-possibilità li tieħu dan il-fond lura, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, kif ukoll it-titjib fil-livell tal-għajxien f'pajjiżna tul

is-snin, wasslu għall-ksur tal-jedd fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà.

4. Talbet għalhekk lill-Qorti:

> ***"Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Alexander Zammit (K.I. 284853M) għall-fond 47, Triq Depiro, Tas-Sliema, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni;*
>
> ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwena tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.*
>
> ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.*
>
> ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*
>
> ***Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni."***

5. L-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

> *"i. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Alexander Zammit, u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*
>
> *ii. Tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' dan il-ksur, u dan talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u*

dawk tal-inkwilini stante li l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni;

iii. Tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji li għandu jitħallas lir-rikorrenti minħabba l-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha fl-ammont komplessiv ta' sitta u ħamsin elf, u ħames mitt Euro (€56,500);

iv. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens kif likwidat, bl-imgħax legali mil-lum sad-data tal-pagament effettiv.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onorevoli Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat."

6. Safejn rilevanti għal dan l-appell, il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

"20. In vista ta' dawn l-insenjamenti, il-Qorti tqis li l-intervent leġislattiv li wassal biex ir-rikorrenti tibqa' taħt kontroll leġislattiv kemm fir-rigward tal-introjtu li bħala sid hija tista' tirċievi mill-kirja tal-fond, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammonta għal leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħha. Jirriżulta mill-provi li għal dawn l-aħħar sittin sena, ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħha, ġarrew waħedhom il-piż tal-akkomodazzjoni soċjali tal-intimat u tal-familja tiegħu, mingħajr ebda għajnuna mill-Istat biex jagħmlu dan. F'dan ir-rigward irid jingħad li minkejja li l-Istat ħa ħsieb jilleġisla dwar il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal ma huwa l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jiġi assigurat li l-ebda ċittadin Malti ma jispiċċa mingħajr saqaf fuq rasu, madanakollu l-Istat naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja d-drittijiet tas-sidien, sabiex dawn ikollhom dħul xieraq mill-proprjetà tagħhom, u sabiex jintemm darba għal dejjem l-iżbilanċ li nħoloq bejn il-jeddijiet tas-sidien fuq naħa waħda, u l-interess ġenerali tas-soċjetà fuq in-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq.

...

23. Fil-fatt mill-atti jirriżulta sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera li attwalment qiegħda tirċievi r-rikorrenti, u l-ammont ta' kera li din setgħet iddaħħal li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Fil-preżent ir-rikorrenti qiegħda tirċievi l-ammont ta' €209 fis-sena bħala kera, iżda kif jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar, il-valur attwali tal-kirja huwa ta' kważi €15,000 fis-sena. Fil-fatt jirriżulta li fl-1987, il-valur lokatizju ta' dan il-fond kien ta' €571 fis-sena; bejn l-1988 u l-1991, il-valur lokatizju tiegħu kien ta' €1,371 fis-sena; bejn l-1992 u l-1996, il-valur lokatizju ta' dan il-fond kien ta' €1,842 fis-sena; bejn l-1997 u l-2001, il-valur lokatizju ta' dan il-fond kien ta' €2,825 fis-sena; bejn l-2002 u l-2006, il-valur lokatizju ta' dan il-fond kien ta' €4,056 fis-sena; bejn l-2007 u l-2011, il-valur lokatizju ta' dan il-fond kien ta' €5,823 fis-sena; bejn l-2012 u l-2016, il-valur lokatizju ta' dan il-fond kien ta' €8,360 fis-sena; bejn l-2017 u l-2019, il-valur lokatizju ta' dan il-fond kien ta' €12,002 fis-sena; filwaqt li fl-2020, il-valur lokatizju ta' dan il-fond kien ta' €14,910 fis-sena. Dan ifisser potenzjal ta' dħul ta' €171,506 li minnhom ir-rikorrenti pperċepiet biss ftit eluf ta' Euro. Għalhekk huwa ċar li hemm sproporzjon qawwi bejn l-ammont ta' kera attwalment riċevut mir-rikorrenti u l-ammont li din setgħet tirċievi li kieku mhux għall-intervent leġislattiv li wassal għas-sitwazzjoni odjerna.

...

27. F'dan il-każ il-Qorti kkonsidrat it-telf materjali mġarrab mir-rikorrenti mill-1987 sal-lum, il-fatt li kien konsegwenza tal-intervent leġislattiv tal-Istat Malti li nħoloq dan l-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u l-inċertezza li tinsab fiha r-rikorrenti dwar meta tista' tirriprendi lura l-fond. Huwa minnu li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċeduri kostituzzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-quantum tal-kumpens, il-Qrati tagħna dejjem qiesu l-fattispeċi ta' kull każ individwali, għalkemm f'dan il-każ il-Qorti tissenjala li tul is-snin ir-rikorrenti tilfet madwar €165,000 f'kirjiet, u dan meta għal bosta snin l-Istat Malti għamel ftit li xejn biex is-sitwazzjoni tagħha titranġa.

28. Il-Qorti tqis ukoll li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati danni morali jew non-pekunjarji, u dan peress li l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola sitwazzjonijiet bħal dik li sabet ruħha fiha r-rikorrenti bħala sid il-fond, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, bir-riżultat li nħoloq żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien tal-proprjetà.

29. Il-Qorti tqis li l-kumpens għal danni pekunjarji li għandu jitħallas lir-rikorrenti għandu jkun fl-ammont ta' ħamsa u ħamsin elf Euro (€55,000) u l-kumpens għal danni non-pekunjarji li għandu jitħallas

> *lilha għandu jammonta għal elf u ħames mitt Euro (€1,500). Dawn id-danni għandhom jitħallsu lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.”*

7. Ir-rikorrenti appellat b' rikors tal-25 ta' April, 2022, fejn talbet lil din il-Qorti:

> *“tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-22 ta' April 2022 billi tikkonfermaha in kwantu <u>ċaħdet</u> l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u ta' Alexander Żammit, u tikkonfermaha ukoll fejn laqgħat it-talbiet attriċi, b' dan illi għandha **<u>tirriformaha</u>** in kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni u cioe għandu jiġi dikjarat u deċiż illi l-leżjoni li sofrew ir-rikorrenti kienet għall-perjodu kollu kif mitlub fir-rikors kostituzzjonali tagħhom, ossia mill-1987 sal-2021, u b' hekk id-danni pekunarji għandhom jiġu likwidati fl-ammont ta' mhux anqas minn €87,781.96c, jew somma oħra verjuri, oltre dannu non-pekunarju ammontanti għal mill-inqas €15,000, globalment ammontanti għal €102,781.96.*
>
> *Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat appellat Avukat tal-Istat.”*

8. L-Avukat tal-Istat wieġeb fit-2 ta' Mejju, 2022. Jgħid li l-appell tar-rikorrenti huwa kompletament frivolu u vessatorju u li s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata bl-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu invarjati filwaqt li dawk tal-appell iġġorrhom l-appellanti għal darbtejn a tenur tal-Artikolu 223(4) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

9. B'rikors preżentat fl-10 ta' Mejju, 2002, appella wkoll l-intimat Zammit u talab lil din il-Qorti sabiex:

> *“tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-22 ta' April 2022 billi, <u>filwaqt illi tikkonfermaha in kwantu ma akkoljiet l-ebda responsabilità u/jew danni u/jew kumpens lill-esponent Alexander Żammit</u>,* ***tirriformaha*** *in kwantu għad-dikjarazzjoni li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimat Alexander Żammit, u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi ssib li kwalsiasi tali ksur MA BAQGĦAX*

> *jseħħ aktar mill-mument tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 b' effett mill-1 ta' Ġunju 2021 u li konsegwentement ir-rilokazzjoni lill-intimat Alexander Zammit a tenur tal-Kap 69 hekk kif emendat bl-Att XXIV tal-2021) issa, b' effett mill-1 ta' Ġunju 2021, ha hijiex bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*
>
> *Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat appellat Avukat tal-Istat."*

10. B'risposta ppreżentata fis-26 ta' Mejju, 2022, l-Avukat tal-Istat wieġeb li huwa jaqbel mal-aggravju tal-intimat Zammit. Jikkonċedi iżda li: (i) l-Ewwel Qorti mkien ma qalet li l-inkwilin ma jistax jistrieħ fuq il-Kap. 69 kif illum *in vigore*; u li (ii) ir-rikors promutur ġie ntavolat f' Diċembru tal-2009 u għalhekk it-talba kif magħmulha ma tirreferix għall-Artikolu 4A tal-Kap. 69 introdott bl-emendi tal-2021.

11. Għall-appell tal-intimat Zammit ir-rikorrenti wieġbet fis-27 ta' Mejju, 2022. Tgħid li kieku l-Qorti tal-ewwel grad għamlet id-dikjarazzjoni pretiża mill-intimat Zammit, dik il-Qorti kienet tkun ultra petita għaliex il-mertu tal-kawża odjerna qatt ma kien l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021. Titlob għalhekk li l-appell tiegħu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontrih.

<u>Konsiderazzjonijiet dwar l-appell tal-intimat Zammit.</u>

12. L-intimat jilmenta li l-Ewwel Qorti ma kellha qatt tikkonkludi li l-Kap. 69 jagħtih dritt ta' rilokazzjoni ndefinita. Il-parti relevanti tas-sentenza hi din:

> *"i) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni*

> *indefinita lill-intimat Alexander Zammit, u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea"*.

13. L-intimat jippretendi li l-Ewwel Qorti kellha tiddikjara li b'effett mill-1 ta' Ġunju, 2021, ossija mad-dħul fis-seħħ tal-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021, kwalsiasi ksur minnha ravviżat għall-perjodu preċedenti '*ma baqax'.*

14. Fil-fehma tal-Qorti ma kienx hemm ħtieġa ta' xi dikjarazzjoni b'referenza għall-Att XXIV tal-2021, li ma kienx meritu tal-kawża. Fil-fatt il-perjodu rilevanti għall-iskop tas-sentenza appellata kien mis-sena 1987 sas-sena 2020. L-Ewwel Qorti qalet li l-emendi li saru bl-Att XXIV tal-2021 ma jaffetwawx il-meritu tal-kawża. Ovvjament għaliex l-emendi daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021, filwaqt li għall-finijiet ta' din il-kawża l-perjodu rilevanti kien jasal sas-sena 2020.

15. Ovvjament l-Att XXIV tal-2021 m'offriex rimedju għall-kera baxxa li sidien il-kera kienu qegħdin jirċievu għall-perjodu qabel daħal fis-seħħ Art. 4A tal-Kap. 69.

16. Ir-rikorrenti fetħet il-kawża fis-16 ta' Diċembru, 2020, filwaqt li l-Att XXIV tal-2021 sar liġi xhur wara. Saħansitra r-rikorrenti fit-23 ta' Ġunju, 2021, ippreżentat rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera (numru 226/2021)

għall-awment tal-kera skont l-Art. 4A tal-Kap. 69. Kawża li għadha pendenti.

17. Fiċ-ċirkostanzi tiċħad l-appell tal-intimat Zammit.

<u>Konsiderazzjonijiet dwar l-appell tar-rikorrenti</u>.

18. Ir-rikorrenti tilmenta li l-Ewwel Qorti kienet żbaljat meta:

i. qieset illi l-kumpens pagabbli jista' jiġi kkalkolat biss minn meta r-rikorrenti saret sid tal-fond li wirtet minn zijuha John Muscat li miet fl-20 ta' April, 1995;

ii. qieset li l-kumpens għandu jkun pagabbli biss sal-2018 mad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2018;

iii. ma segwietx l-insenjament tal-Qorti Ewropea, senjatament dak ta' <u>Cauchi v. Malta</u>, fil-likwidazzjoni tal-kumpens.

19. Ir-rikorrenti għandha raġun targumenta illi għall-għanijiet tal-kalkolu tal-kumpens pekunjarju (iżda mhux ukoll tad-danni morali), jekk il-ksur beda jseħħ meta l-fond kien għadu f'idejn l-awtur tagħha, għall-finijiet ta' kumpens pekunjarju d-*dies a quo* jibda minn meta r-rikorrenti wirtet lil

zijuha. Dan għaliex bħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dak it-telf. Is-suċċessuri jirtu għalhekk, mhux tant id-dritt fundamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali.

20. F'dan il-każ, mhux kontestat li l-intimat Zammit ilu jgħix fil-fond in kwistjoni minn mindu twieled u li hu u l-ġenituri tiegħu qablu okkupawh b'kera għal ċirka tmienja u sittin (68) sena, ossija mis-sena 1953.[1] B'hekk, l-intimat Zammit u qablu l-ġenituri tiegħu gawdew il-protezzjoni tal-Kap. 69 ferm qabel ma daħal fis-seħħ il-Kap. 319 fit-30 ta' April, 1987. Dan a skapitu tar-rikorrenti u l-awtur li rċevew kera baxxa mingħand l-inkwilin.

21. Billi għalhekk il-patrimonju li wirtet ir-rikorrenti mingħand John Muscat, kien anqas milli kien ikun li kieku f'dak il-patrimonju daħal ħlas ta' kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata, m'hemmx dubju li l-kumpens dovut lilha għal-leżjoni ravviżata mill-Ewwel Qorti jrid jiġi kalkulat mit-30 ta' April, 1987.

22. Bħala stat ta' fatt, il-leżjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll kompliet tipperdura għallinqas sa meta ġew ippreżentati l-proċeduri

---

[1] Fol. 71

odjerni (16 ta' Diċembru, 2020). Għalhekk, il-kumpens irid jiġi kkalkolat sa dik id-data.

23. Skont l-istima tal-perit tekniku[2], kieku l-fond kien jinkera fis-suq ħieles mit-30 ta' April, 1987, sa meta r-rikorrenti ppreżentat il-kawża (Diċembru 2020), il-kera kien ikun madwar €171,500.[3] L-istima tal-valur lokatizju hi bbażata fuq 3.5% tal-valur tal-fond fis-suq.

24. F'paragrafu 27 tas-sentenza appellata, l-Ewwel Qorti tirrikonoxxi li *'tul is-snin ir-rikorrenti tilfet madwar €165,000 f'kirjiet'*.

25. L-Ewwel Qorti llikwidat kumpens pekunarju ta' €55,000 u kumpens non-pekunarju fis-somma ta' €1,500 għall-ksur li beda mill-aħħar ta' April 1987.

26. L-istima tal-kera tal-fond in kwistjoni fis-suq ħieles bejn it-30 ta' April, 1987, sal-preżentata ta' din il-kawża (Diċembru 2020). F'dan ir-rigward il-perit tekniku ta valur komplessiv ta' madwar €171,500. Madankollu fir-rapport tal-perit tekniku jingħad:

> *"Il-finituri għadhom fil-parti l-kbira tagħhom dawk oriġinali. Il-fond jinsab fi stat ħażin ta' manutenzjoni u ilu diżabitat għal ħafna snin"*.[4]

---

[2] Fol. 48 *et seq*
[3] Fol. 56
[4] Fol. 52.

27. Ir-ritratti stess li hemm fl-atti (ara fol. 53) juru li l-fond għandu bżonn dawra sew sabiex sidien il-kera jkunu jistgħu jikruh bħala dar ta' abitazzjoni, apparti li lanqas mhu armat. Skont l-istess rapport il-fond għandu iktar minn 100 sena. M'hemmx dubju li sabiex ikun jista' jinkera u ddaħħal il-kera skont l-istima tal-perit tekniku, hemm bżonn li sid il-kera tagħmel spejjeż. Però in eskussjoni l-perit tekniku spjega li meta għamel l-istima ħa in konsiderazzjoni l-istat attwali tal-fond u naqqas l-istima tal-valur tal-fond minħabba l-kundizzjoni li jinsab fiha (ara fol. 60).

28. Il-kriterji ta' Cauchi[5] jipprovdu għal tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali li għandha l-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar mija u għoxrin elf ewro (€120,000). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[6] jħalli bilanċ ta' madwar sitta u disgħin elf ewro (€96,000).

29. Ir-rikorrenti ddikjarat li sal-1 ta' Jannar, 2010, dejjem tħallset kera fis-somma ta' Lm30 (€70) fis-sena. Sussegwentement, a tenur tal-Att X tal-2009, il-kera għoliet għal €209 fis-sena. Għalhekk, fuq perjodu kkalkolat mit-30 ta' April, 1987, sal-preżentata ta' din il-kawża sid il-kera rċieva madwar erbat elef ewro (€4,000) bħala kera. Imnaqqas dan l-

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

[6] *"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%"*.

ammont mal-bilanċ li ssemma fil-paragrafu preċedenti, jibqa' bilanċ ta' tnejn u disgħin elf ewro (€92,000).

30. Ir-rikorrenti tippretendi kumpens pekunjarju ta' €87,781 li jkopri l-perjodu mis-sena 1987 sal-2021. Però fis-seduta tat-28 ta' Mejju, 2021, ir-rikorrenti talbet li l-istima ssir minn Awwissu 1987 sad-data tal-preżentata tar-rikors promotur (16 ta' Diċembru, 2020). Dikjarazzjoni li biha r-rikorrenti llimitat il-pretensjoni sad-data meta fetħet il-kawża. L-istess raġunament sar fin-nota ta' sottomissjonijiet.[7]

31. Billi l-pretensjoni tar-rikorrenti hi għal €87,781 il-Qorti mhijiex tal-fehma li għandha tillikwida somma iktar minn dik li qiegħda tippretendi s-sid.

32. Għal dak li jirrigwarda l-kumpens non-pekunjarju, ir-rikorrenti tippretendi ħmistax-il elf ewro (€15,000).

33. Diġà ngħad li l-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Il-leżjoni sofferta mir-rikorrenti bdiet meta wirtet lil John Muscat li miet fl-20 ta' April, 1995. Għalhekk, sal-preżentata ta' din il-kawża hemm perjodu ta' ftit aktar minn ħamsa u għoxrin (25) sena. Madankollu, kien biss fis-sena 2020 li r-rikorrenti għażlet li tiftaħ il-kawża. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti hi tal-

[7] Fol. 81

fehma li l-kumpens non-pekunjarju għandu jkun għaxart elef ewro (€10,000).

34. Għaldaqstant, il-ħlas dovut lir-rikorrenti hu ta' sebgħa u disgħin elf, seba' mija u wieħed u tmenin ewro (€97,781).

Għal dawn il-motivi:-

1. Tiċħad l-appell tal-intimat Zammit bl-ispejjeż kontrih.

2. Tilqa' l-appell tar-rikorrenti u tvarja s-sentenza appellata fis-sens li l-kumpens dovut lir-rikorrenti hu sebgħa u disgħin elf, seba' mija u wieħed u tmenin ewro (€97,781). Spejjeż a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Tikkonferma l-kumplament tas-sentenza appellata.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da