QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju, 2023.

Numru 21

Rikors numru 130/20/1 TA

Helen Camilleri u b'digriet tal-1 ta' Marzu 2022 l-atti ġew trasfużi f'isem Isabelle Micallef Camilleri u Karl Camilleri; Mary Anne Camilleri u Carmelo Camilleri

v.

L-Avukat tal-Istat, Carmel *sive* Charles Borg u Antonia Borg

1. Ir-rikorrenti appellaw mis-sentenza li tat il-Qorti Ċivili, Prim'Awla fit-22 ta' Settembru 2022, li titratta dwar il-kirja tal-fond *112, St. Joseph, Triq Moroni, Sliema* favur l-intimati Borg fir-rigward ta' liema sidien il-kera jilmentaw li b'applikazzjoni tal-Kap. 158 u l-Att X tal-2009 qegħdin isofru minn ksur tal-jedd fundamentali protett taħt l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti wara li kkonkludiet li l-kirja li jgawdu l-intimati Borg mhijiex protetta taħt l-

Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158) iżda l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69).

2. Fl-appell tagħhom ir-rikorrenti jinsistu li l-liġi applikabbli hija l-Kap. 158. Iżidu madankollu, li anke kieku stess il-kirja inkwistjoni kienet protetta bil-Kap. 69 u mhux bil-Kap. 158, il-parametri tal-lanjanza kif imfissra fir-rikors promotur huma wiesgħa biżżejjed biex jinkorporaw fihom id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 ukoll.

Preliminari

3. Il-fatti li wasslu għall-proċeduri odjerni, hekk kif jirriżultaw mill-atti ta' din il-kawża huma dawn:

3.1. Il-fond oġġett tal-kawża nbena minn Joseph Camilleri, missier ir-rikorrenti, fuq art li akkwista fl-1952;[1]

3.2. Fl-10 ta' Frar 1967 kien ta titolu ta' enfitewsi temporanja lil Casa Rosa Limited fuq il-fond oġġett tal-kawża flimkien ma' proprjetà oħra li tifforma parti mill-blokka bini magħrufa dak iż-żmien bħala Camilleri Flats. L-enfitewsi kienet għall-perjodu ta' sbatax-il sena li bdew jgħaddu mis-16 ta' Jannar 1967 b'ċens ta' Lm450 fis-sena.[2] Il-fond

[1] Fol. 8 *et seq*.
[2] Fol. 31 *et seq*.

oġġett tal-kawża kien dak fis-sular ta' isfel li r-rikorrenti Helen Camilleri ddeskriviet bħala *maisonette* u li l-Qorti qiegħda tifhem li kellu dħul separat mill-appartamenti ta' fuqu. Madankollu, il-binja kollha kienet magħrufa bħala Camilleri Flats (ara pjanta a fol 37).

3.3. Skont ir-rikorrenti, għall-ħabta tas-sena 1975 il-kumpanija ċenswalista, Casa Roma Limited, kriet il-fond inkwistjoni lill-intimati Borg b'kera ta' Lm90 fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem;

3.4. B'ittra datata 22 ta' Jannar 1981 Joseph Camilleri bagħat jinforma lil ċertu Charles Zammit, Emanuel Gauci u lill-inkwilin Carmel Borg illi, jekk huma jakkwistaw iċ-ċens għar-rimanenti tliet snin, kien lest li jħassar l-enfitewsi u jagħtihom l-appartament b'enfitewsi temporanja għal 21 sena biċ-ċens ta' Lm120 fis-sena għall-ewwel għaxar snin u Lm160 fis-sena għaż-żmien li jifdal;[3]

3.5. Ftit wara, preċiżament fit-22 ta' Frar 1981, miet Joseph Camilleri u l-wirt tiegħu għadda fuq martu Catherine Camilleri;[4]

3.6. B'ittra datata 26 ta' Diċembru 1983 Catherine Camilleri bagħtet tinforma lil Charles Zammit u lill-intimat inkwilin Carmel Borg illli l-konċessjoni enfitewtika kienet ser tispiċċa u għalhekk, jekk ikompli

[3] Fol. 38.
[4] Fol. 10.

jokkupa l-appartament *'b'kera skont l-aħħar emendi tal-liġi'* l-ammont dovut ikun Lm90 miżjud bl-indiċi tal-inflazzjoni sa massimu ta' Lm180[5];

3.7. L-enfitewsi skadiet fil-15 ta' Jannar 1984 u l-fond kien għadu mikri lill-intimati Borg;

3.8. Catherine mart Joseph Camilleri mietet fil-11 ta' Ottubru 2001 u l-wirt tagħha, inkluż il-fond inkwistjoni, dak iż-żmien mikri bil-kera ta' Lm180 fis-sena (€419 mhux €532 kif indikat mir-rikorrenti), għadda b'wirt fuq uliedha Mary Anne, Carmelo, Helen u Joseph[6];

3.9. Fit-23 ta' Frar 2010 miet Joseph Mary Camilleri, ġuvni, u sehmu wirtuh ħutu Maria Anna *sive* Marianne u Helen Camilleri;

3.10. Fil-mori tal-kawża mietet ir-rikorrenti Helen Camilleri u saret trasfużjoni tal-ġudizzju favur il-werrieta tagħha, Isabelle Micallef Camilleri u Karl Camilleri.

4. Fir-rikors promotur ir-rikorrenti talbu lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *"**(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Carmel sive Charles Borg (K.I. 709645M) u Antonia Borg (K.I. 662950M) għall-fond 112, St Joseph,*

[5] Fol. 39.
[6] Fol. 13 *et seq*., speċifikatament fol. 17.

Triq Moroni, Sliema, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (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 għandu jingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

(II) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.*

(III) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.*

(IV) ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas 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 ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni*".*

5. Permezz ta' risposta preżentata fit-3 ta' Awwissu 2020[7] l-Avukat tal-Istat wieġeb illi *in linea* preliminari r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond inkwistjoni. Fil-mertu wieġeb imbagħad illi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt. Madankollu, f'każ li l-Qorti ssib ksur, dikjarazzjoni f'dak is-sens tkun rimedju suffiċjenti.

6. B'risposta ppreżentata fis-17 ta' Awwissu 2020[8], l-inkwilini Borg wieġbu illi huma ċittadini privati u għalhekk ma jispettax lilhom li jwieġbu

[7] Fol. 50.
[8] Fol. 54.

għall-ilment. F'kull każ, jgħidu li l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

7. Fit-13 ta' Jannar 2022 ir-rikorrenti ppreżentaw u qraw nota ta' ċessjoni fil-konfront tal-intimat Carmel Borg, li miet fil-mori[9].

8. B'sentenza mogħtija fit-22 ta' Settembru 2022 ("is-sentenza appellata") l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *"Tiċħad it-talbiet tar-Rikorrenti.*
>
> *Bl-ispejjeż kollha, inkluż tal-inkwilina Intimata, jitħallsu mir-Rikorrenti".*

9. L-Ewwel Qorti għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

> *"**<u>Punti ta' fatt:</u>***
>
> *Din il-kawża tirrigwarda l-fond numru 112, St Joseph, Triq Moroni, Sliema.*
>
> *Permezz ta' att tal-10 ta' Frar 1967 (a' fol 31), is-sid oriġinali, ċertu Joseph Camilleri, ikkonċeda dan il-fond flimkien ma' erba' appartament sovrastanti b'titolu ta' emfitewsi temporanja a favur Casa Roma Limited.*
>
> *Din il-konċessjoni kienet għal żmien sbgħatax (17)-il sena mis-16 1967 filwaqt li ċ-ċens kien ta' LM450 fis-sena.*
>
> *Jirriżulta li s-Soċjetá Casa Roma Limited kriet il-fond in kwistjoni lill-intimati Borg (ara ittri a' fol 38 u 39).*
>
> *L-intimati Borg baqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera John Spagnol baqa' jgħix fil-fond flimkien ma' martu l-intimata anke wara li skadiet il-konċessjoni emfitewtika fil-15 ta' Jannar 1984. Carmel Borg miet fil-mori tal-kawża (ara nota a' fol 93) u għalhekk jidher li, preżentament, għadha tgħix fil-fond l-inkwilina intimata biss.*

[9] Fol. 92.

Il-fond in kwistjoni ma hux fond dekontrollat (ara ċertifikat tan-non-dekontroll).

Punti ta' Liġi:

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti, qua l-aventi causa ta' Joseph Camilleri, qed jilmentaw li l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 qed jivvjolaw d-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni.

Ir-rikorrenti qiegħdin għal daqshekk jitolbu lil din il-Qorti sabiex fil-konfront tar-Rikorrenti tiddikjara li l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma leżivi tad-dritttijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta (ara l-ewwel talba).

Konsiderazzjonijiet:

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari sollevata minnu, l-Avukat tal-Istat eżiġa li r-rikorrenti jġibu l-prova tat-titolu. Dan meta tali prova ġiet preżentata mar-rikors promotur (ara premessi 2 sa 6 flimkien ma Dok B a' fol 10, Dok C a' fol 11, Dok D a' fol 14, Dok E a' fol 21 u Dok F a' fol 23 u 28).

Dawn id-dokumenti ma ġewx kontestati u għaldaqstant il-Qorti tqis li r-Rikorrenti għandhom titolu validu fuq il-fond. Isegwi li r-Rikorrenti għandhom dritt jippretendu li jgawdu ħwejjiġhom u, aktar minn hekk, jitolbu l-ħarsien tal-jeddijiet tagħhom fuq ħwejjiġhom meta dawn ikunu miċħuda.

Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u sejra tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

Il-Qorti mill-ewwel tqis li t-talba tar-rikorrenti ma hiex legalment sostenibbli. Dan għaliex il-kirja li l-inkwilina intimata tgawdi minnha hija waħda protetta bil-liġi taħt il-Kap. 69 u mhux taħt il-Kap. 158. Dan esprimewħ addirittura ir-rikorrenti stess fil-premessa numru 13 (a' fol 3). Tabilħaqq, il-kirja ma ingħatatx ope legis bis-saħħa tal-Kap. 158 iżda hija kirja li ġiet kontrattata bi qbil bejn l-intimati Borg u s-soċjetá utilista Casa Roma limited. Legalment ir-rikorrenti sabu ma' wiċċhom kirja maħluqa miċ-ċenswalist. Ma hux il-każ li wara li għalaq iċ-ċens, iċ-ċenswalist baqa' jabita fil-fond u r-relazzjoni bejn il-partijiet ikkonverrtiet ruħha ope legis minn emfitweżi għall-kirja. Il-Kap m158 tal-liġijiet ta' Malta ma jaħsibx għas-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti inkwantu jirrigwarda l-konversjoni tat-titolu.

Il-kirja odjerna kienet diġa in vigore qabel ma skada ċ-ċens fil-15 ta' Jannar 1984. Dan joħroġ ċar mill-ittri preżentati mir-rikorrenti stess a' fol 38 u 39 (ara wkoll il-premessa numru 10 fejn ir-Rikorrenti jistqarru li

> *"l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Carmel sive Charles Borg u Antonia Borg għal dawn l-aħħar ċirca ħamsa w erbgħin (45) sena", jiġifieri żmien itwal minn dak perkors mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni sad-data tal-preżentata ta' din l-azzjoni).*
>
> *Ladarba l-pożizzjoni tal-inkwilina intimata ma hiex regolata a tenur tal-Kap. 158 iżda a tenur tal-Kap. 69, il-Qorti hija prekluża milli tqis it-talbiet tar-rikorrenti, inkwantu dawn huma bbażati fuq leżjoni ta' dritt kawżata mill-Kap. 158 tal-liġijiet ta' Malta. Li kieku din il-Qorti kellha tiddeċiedi mod ieħor tkun qed tagħmel hekk ultra petita,*
>
> *Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti".*

10. Ir-rikorrenti appellaw b'rikors ippreżentat fis-27 ta' Settembru 2022 fejn talbu lil din il-Qorti <u>tirrevoka</u> s-sentenza appellata u minflok:

> *"takkolji t-talbiet attriċi u tgħaddi għal-likwidazzjoni tad-danni fl-ammont ta' mhux inqas minn €46,820.50 f'danni pekunarji, oltre danni non-pekunarji ta' €15,000, jew somma oħra verjuri".*

11. Permezz ta' tweġiba ppreżentata fil-5 ta' Ottubru 2022 l-Avukat tal-Istat wieġeb illi l-appell tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>:

12. Permezz tal-appell in disamina r-rikorrenti jinsistu li l-kirja hija regolata bil-Kap. 158 għaliex: (i) il-kirja *de quo* saret bejn l-intimati Borg u l-utilista temporanja Casa Roma Limited, u mhux mid-direttarju missierhom, u dan mingħajr ma kienu jafu; (ii) meta ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika huma sabu lilhom infushom rinfaċċjati bl-inkwilini odjerni; (iii) fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika, il-kera żdiedet skont l-għoli tal-ħajja iżda mhux aktar mid-doppju, u sussegwentement kellha tiżdied

kull ħmistax-il sena skont il-Kap. 158. Meta mbagħad daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009, fl-1 ta' Jannar 2013, il-kera kompliet tiżdied kull tlett snin.

13. Mill-provi rriżulta li l-kirja tal-fond inkwistjoni lil Borg saret mill-enfitewta (Casa Roma Limited). Fid-data tat-terminazzjoni tal-enfitewsi (Jannar 1984), li saret għall-perjodu ta' mhux iktar minn tletin sena u qabel 21 ta' Ġunju 1979, il-fond kien għadu mikri lil Borg. Għalhekk b'applikazzjoni tal-Art. 12(3) il-kirja mhijiex regolata mill-Kap. 69 iżda kirja protetta taħt il-Kap. 158.

14. Saħansitra rriżulta lill-Qorti li llum hemm ukoll sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera li ordna l-awment tal-kera skont il-proċedura taħt Art. 12B tal-Kap. 158.

15. Fil-fatt flimkien ma' din il-kawża r-rikorrenti fetħu kawża għall-awment tal-kera (Artikolu 12B tal-Kap. 158) quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (**Helen Camilleri et v. Carmel *sive* Charles Borg et**, 121/2020) u b'sentenza tas-26 ta' April 2021 il-Bord iddeċieda hekk:

> *"1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi Antonia Borg hija l-inkwilina tal-fond numru 112, St. Joseph, Triq Moroni, Sliema ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta li kien oriġinarjament konċess b'titolu ta' enfitewsi temporanja tal-10 ta' Frar 1967 fl-atti tan-Nutar Frans Micallef;*
>
> *2. Jiddikjara illi l-intimata Antonia Borg tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi u li għalhekk il-kera dovuta mill-intimata lir-rikorrenti għar-rigward tal-fond numru 112, St. Joseph, Triq Moroni, Sliema għandha tiżdied gradwalment, fit-termini tal-artikolu 12B (6) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, billi (i) għall-ewwel sentejn il-kera tiżdied bir-rata ta'*

1.2 % u għaldaqstant il-kera annwali togħla għal elfejn u seba' mitt ewro (€2,700) fis-sena; (ii) għat-tielet u r-raba' sena ta' wara l-kera tiżdied bir-rata ta' 1.4% u għaldaqstant il-kera annwali togħla għal tlett elef, mija u ħamsin ewro (€3,150) fis-sena u (iii) għall-ħames u s-sitt sena ta' wara, il-kera tiżdied bir-rata ta' 1.6% u għaldaqstant il-kera annwali togħla għal tlett elef u sitt mitt ewro (€3,600) fis-sena. L-ewwel awment għandu jibda jithallas mill-15 ta' Jannar 2021.

Ai termini tal-Artikolu 12B (7) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-kera hekk kif awmentata gradwalment għandha tapplika għall-perjodu ta' sitt snin (sakemm il-kera ma tkunx ġiet preċedentement itterminata) li warajh għandha tkun suġġetta għar-reviżjoni mill-ġdid skont is-sub artikolu (1) sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim bejn il-partijiet".

16. Il-Qorti mhijiex ser tħassar is-sentenza u tibgħat l-atti lura quddiem l-Ewwel Qorti peress li dan hu każ bħal mijiet oħra li ġew deċiżi minn din il-Qorti. Li tibgħat l-atti lura quddiem l-Ewwel Qorti jkun ifisser iktar spejjeż u telf ta' żmien bla bżonn. Għalhekk il-mertu tal-kawża ser jiġi deċiż f'dan l-istadju biex b'hekk il-kwistjoni tinqata' darba għal dejjem.

17. Din il-Qorti u l-QEDB ripetutament ikkonfermaw[10] illi:

"50. ... rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 ...

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights ..."

[10] ***Bradshaw and Others v. Malta*** (Application no. 37121/15) deċiż fit-23 ta' Ottubru 2018.

18. Fil-mertu l-kwistjoni hi jekk inżammx *fair balance* bejn l-interessi ġenerali u dawk tas-sidien privati.

19. Fl-affidavit Helen Camilleri xehdet li l-fond inkwistjoni kien ilu mikri lill-intimati Borg mis-sena 1975 b'kera ta' Lm90 fis-sena u li żdiedet għal Lm180 fis-sena meta għalqet l-enfitewsi temporanja. Ir-rikorrenti qalu li fil-preżent il-kera hi ta' €532.00 fis-sena. Verżjoni mhux kontradetta.

20. Il-perit tekniku maħtur mill-Ewwel Qorti biex jagħti stimi, qal li fis-suq ħieles il-fond inkwistjoni kien jinkera għal €1,007 fis-sena bejn l-1984 u l-1989, €1,325 fis-sena bejn l-1990 u l-1995, €1,961 fis-sena bejn l-1996 u l-2001, €2,703 fis-sena bejn l-2002 u l-2007, €3,551 fis-sena bejn l-2008 u l-2013, u €5,724 fis-sena bejn l-2014 u l-2020. Stimi li l-partijiet ma kkontestawx.

21. Skont ix-xhieda nkontestata tar-rikorrenti l-fond inkwistjoni nkera lill-intimati Borg fl-1975 għall-kera ta' Lm90 fis-sena, li f'għeluq il-konċessjoni enfitewtika temporanja konċessa lil Casa Roma Limited (15 ta' Jannar 1984) żdiedet għal Lm180 fis-sena. Ir-rikorrenti jgħidu li fil-preżent il-kera hija ta' €532.00 fis-sena.

22. Għalhekk m'hemmx dubju illi l-kera kienet baxxa wisq u sidien il-kera kienu kostretti li jġorru l-ikbar piż. Għalhekk ir-rikorrenti għandhom

jirċievu kumpens kif wara kollox ġara f'każijiet oħra li huma simili għal dak tal-lum.

23. Il-kumpens għandu jingħata għall-perjodu bejn it-30 ta' April 1987[11] u l-1 ta' Awwissu 2018, ċjoè meta daħal fis-seħħ l-Art. 12B tal-Kap. 158 (ara Att XXVII tal-2018). Hi żbaljata l-pretensjoni tar-rikorrenti li l-kumpens dovut mis-sena 1981, ċjoè s-sena li fiha skadiet l-enfitewsi. Inoltre, il-kumpens m'għandux jitħallas sad-data tal-ftuħ tal-kawża (14 ta' Lulju 2020) billi li bl-emendi li saru fis-sena 2018 sidien il-kera kellhom rimedju ordinarju sabiex jitolbu l-awment tal-kera. Kien biss f'Lulju 2020 li fetħu l-kawża *ai termini* tal-Art. 12B tal-Kap. 158.

24. Illum hi ġurisprudenza stabbilita li sakemm ma jirriżultawx ċirkustanzi partikolari, il-Qorti timxi mal-kriterji stabbiliti f'**Cauchi v. Malta**[12]:

> *"għalkemm huwa minnu li t-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) u għoxrin fil-mija (20%) msemmija f'Cauchi huma biss indikattivi u mhux regola li torbot, madankollu jixraq illi tinżamm uniformità fid-deċiżjonijiet u ma jsirx tibdil jekk mhux għal raġunijiet li jkunu speċifiċi għall-każ partikolari".*[13]

25. Din il-Qorti ma tarax illi f'dan il-każ hemm ċirkustanzi li minħabba fihom tapplika dawk il-kriterji.[14]

---

[11] Skont l-Artikolu 7 tal-Kap. 319, l-ebda ksur tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jsir qabel it-30 ta' April 1987 ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4.
[12] **Cauchi *v.* Malta** (rik. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021.
[13] Joseph Cremona v. Avukat tal-Istat et deċiża minn din il-Qorti fid-29 ta' Marzu, 2023.
[14] Ara **Cauchi *v.* Malta** (rik. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021.

26. Il-perit tekniku qalet li l-fond għandu valur ta' €195,000 fis-suq miftuħ u għamlet stima tal-valur lokatizju għall-perjodu mis-sena 1984 sal-2020. Ħadd ma kontesta dawk l-istimi b'xi provi. Għalhekk bażat fuq l-istimi li għamlet il-perit tekniku, il-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett tal-kawża hi:

Għas-sena1987	€1,007 /12 x 8	=	€671.33
Mill-1988 sal-1989	€1,007 x 2	=	€2,014.00
Mill-1990 sal-1995	€1,325 x 6	=	€7,950.00
Mill-1996 sal-2001	€1,961 x 6	=	€11,766.00
Mill-2002 sal-2007	€2,703 x 6	=	€16,218.00
Mill-2008 sal-2013	€3,551 x 6	=	€21,306.00
Mill-2014 sal-2017	€5,724 x 4	=	€22,896.00
Sal-1 ta' Awissu 2018	€5,724 / 12 x 7		€3,339.00
Total			**€86,160.33**

27. Il-kriterji ta' Cauchi jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar sittin elf, u tlett mitt ewro (€60,300). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[15] jħalli bilanċ ta' madwar tmienja u erbgħin elf, mitejn u ħamsin ewro (€48,250).

28. Għandha titnaqqas ukoll il-kera li tħallset / kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi.

[15] *'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%'.*

29. Fl-1987 il-kera kienet Lm180 (€419.29) fis-sena u jidher li baqgħet hekk għallinqas sal-2002 meta saret il-*causa mortis* wara mewt omm ir-rikorrenti.[16] Fil-fatt f'dik id-dikjarazzjoni sidien il-kera ddikjaraw li l-fond *"…. jinsab mikri lil terzi versu l-kera ta' mija u tmenin lira Maltin (Lm180) fis-sena"*. Fl-affidavit Helen Camilleri qalet, *"… llum bil-kera ta' €532 fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, u jerġa' jogħla fl-1 ta' Jannar 2022"*.[17] Qabel l-introduzzjoni tal-emendi li saru bl-Att X tal-2009, il-kera suppost kienet tiżdied kull ħmistax-il sena, filwaqt li b'seħħ mill-1 ta' Jannar 2010 il-kera kellha tiġi riveduta kull tliet snin b'mod proporzjonal għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-Art. 13 tal-Kap. 158. Il-Qorti għalhekk tikkalkula li bejn wieħed u ieħor matul il-perjodu 1987 sa 2018 kellha titħallas madwar €18,000 f'kera, u mhux €3,985 kif qalu r-rikorrenti.[18] B'hekk jibqa' bilanċ ta' tletin elf, mitejn u ħamsin ewro (€30,250).

30. Għal dak li jikkonċerna l-kumpens non-pekunarju, dan ma jintiritx. Ir-rikorrenti wirtu parti mill-wirt ta' ommhom Catherine Camilleri fis-sena 2001, parti mill-wirt ta' ħuhom Joseph fl-2010, kif ukoll illi r-rikorrenti Isabelle Micallef Camilleri u Karl Camilleri wirtu lir-rikorrenti Helen

[16] Fol. 17.
[17] Fol. 46.
[18] Ara fol. 153.

Camilleri fil-mori ta’ dawn il-proċeduri. Il-Qorti tiffissa kumpens ta’ tlett elef ewro (€3,000).

31. Għaldaqstant, il-kumpens totali li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti hu fl-ammont ta’ tlieta u tletin elf, mitejn u ħamsin ewro (€33,250).

Deċiżjoni.

Għal dawn il-motivi sa fejn kompatibbli ma’ dak li ngħad hawn fuq tħassar is-sentenza tal-Ewwel Qorti, u filwaqt li tilqa’ t-talbiet tar-rikorrenti tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallashom kumpens fl-ammont ta’ tlieta u tletin elf, mitejn u ħamsin ewro (€33,250).

L-ispejjeż tal-Ewwel Qorti u tal-appell huma kollha a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm