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 68

Rikors numru 632/21/1 MH

John Edward Vassallo, Alex Vassallo, Anna Abela, Colette Sciberras, Albert Gatt, Joseph Gatt, Pierre Gatt, Carmen Gatt, Anna Bugeja, Jonathan Pace, Mary Rose Buhagiar, Pauline Sciberras, Colin Gatt u Claire Sciberras

v.

Carmen Cardona u l-Avukat tal-Istat

1. Ir-rikorrenti appellaw mis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla fis-16 ta' Diċembru 2022 li ddeċidiet li hemm ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea b'referenza għall-kirja tal-fond 24, Triq Samuel Taylor Coleridge, Gzira, u llikwidat kumpens ta' tmienja u għoxrin elf, tmien mija u tlieta u sebgħin ewro, u tlieta u tletin ċenteżmu (€28,873.33).

2. L-appell tar-rikorrenti huwa dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens billi jippretendu li kellu jkun fis-somma ta' €36,076.27. Għal dak li huwa kumpens pekunarju l-ilment tagħhom hu bażat fuq żewġ argumenti: (i) li l-Ewwel Qorti ma mxietx mal-metodu ta' komputazzjoni stabbilit f'**Cauchi v. Malta**; u (ii) li l-kumpens kellu jiġi kkalkolat sal-2019 biex jagħmel tajjeb għall-fatt illi l-Bord li Jirregola l-Kera dam sena biex iddeċieda t-talba tagħhom għall-awment fil-kera, u l-eventwali awment ingħata mid-data tas-sentenza u mhux minn meta ġew intavolati l-proċeduri quddiemu. Fir-rigward tal-kumpens non-pekunarju jippretendu s-somma ta' €5,000 minflok dik ta' €3,000 li llikwidat l-Ewwel Qorti.

Preliminari

3. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum huma s-segwenti:

3.1. Il-fond inkwistjoni kien oriġinarjament tal-aħwa Emmanuele Vassallo u Maria Carmela Gatt. B'att pubbliku tat-3 ta' Ġunju 1967 fl-atti tan-Nutar Dr V. Bisazza taw titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena l-fond inkwistjoni;

3.2. Permezz ta' att ippubblikat min-Nutar Dottor Victor Bisazza fit-12 ta' Diċembru 1967, l-imsemmi Alfred Dimech ikkonċeda b'titolu ta'

permuta s-sub-dominju għaż-żmien li fadal lil Lucrezio Cardona li llum-il ġurnata hu mejjet. Dan tal-aħħar kien ir-raġel tal-inkwilina preżenti, l-intimata Carmen Cardona;

3.3. Mid-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Emmanuele Vassallo, ippubblikata min-Nutar Dottor Joseph Abela fis-6 ta' Awwissu 2013, jirriżulta li wliedu r-rikorrenti John Edward Vassallo, Anna Abela, Colette Sciberras u Alexander Mark Vassallo wirtu n-nofs ($^{1}/_{2}$) indiviż li kellu f'dak il-fond;

3.4. Kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tad-defunta Maria Carmela Gatt ippubblikata min-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon fl-24 ta' Awwissu 2000, ir-rikorrenti Pauline Sciberras, flimkien ma' ħutha Mary Pace, Joseph Gatt, Anthony Gatt u Maria Dolores Gatt wirtu n-nofs ($^{1}/_{2}$) l-ieħor mingħand ommhom;

3.5. L-imsemmija Mary Pace ġiet nieqsa fit-18 ta' Diċembru 2014 u permezz tad-dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva ppubblikata min-Nutar Dottor David Joseph Borg fl-20 ta' Mejju 2021, ir-rikorrenti Mary Rose Buhagiar, Anna Bugeja u Jonathan Pace wirtu s-sehem indiviż proprjetà tal-imsemmija defunta Mary Pace;

3.6. L-imsemmi Joseph Gatt ġie nieqes fit-8 ta' Jannar 2016 u permezz tad-dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva ppubblikata min-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon fit-18 ta' April 2016, ir-rikorrenti Albert Gatt, Joseph Gatt, Pierre Gatt u Carmen Gatt wirtu s-sehem indiviż proprjetà tal-imsemmi defunt Joseph Gatt;

3.7. L-imsemmi Anthony Gatt ġie nieqes fl-14 ta' Marzu 2014 u permezz tad-dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva ppubblikata min-Nutar Dottor Malcolm Licari fit-12 ta' Lulju 2021, ir-rikorrenti Colin Gatt u Claire Sciberras wirtu s-sehem indiviż proprjetà tal-imsemmi defunt Anthony Gatt;

3.8. L-imsemmija Maria Dolores Gatt ġiet nieqsa fil-11 ta' Settembru 2018 u permezz tad-dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva ppubblikata min-Nutar Dottor Malcolm Licari fit-28 ta' Lulju 2021, ir-rikorrenti Claire Sciberras, Colin Gatt, Pierre Gatt, Anna Bugeja, Joseph Gatt, Albert Gatt, Pauline Sciberras u Mary Rose Buhagiar wirtu s-sehem indiviż proprjetà tal-imsemmija defunta Maria Dolores Gatt.

4. Fil-kawża li fetħu fl-1 ta' Ottubru 2021, ir-rikorrenti lmentaw li sofrew ksur tal-jedd fundamentali protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni

Ewropea") għaliex il-fond inkwistjoni qatt ma seta' jinkera b'kera li tirrifletti l-valur lokatizju fis-suq ħieles minħabba l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"]. Għalhekk jilmentaw li ma żammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-kerrej.

5. Talbu għalhekk lill-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) sabiex:

> *"(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Carmen Cardona (K.I. 620340M) u l-mejjet żewġha u familthom, b'tali mod li kien ġie reż impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond 24, Triq Samuel Taylor Coleridge, Gzira, u/jew li jirċievu kera ġusta għall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja surreferit.*
>
> *(II) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà 24, Triq Samuel Taylor Coleridge, Gzira bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*
>
> *(III) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u daw ta' l-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Liġi u dan żgur sal-31 ta' Diċembru 2019.*
>
> *(IV) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunarji u non pekunarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi.*
>
> *(V) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.*
>
> *Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni".*

6. B'risposta ppreżentata fl-4 ta' Novembru 2021[1], l-inkwilina Cardona wieġbet illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż. *Inter alia* tgħid ukoll li bl-emendi ntrodotti permezz tal-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrenti ngħataw rimedju ordinarju, *ossija* dak *a tenur* tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158.

7. Permezz ta' risposta preżentata fit-8 ta' Novembru 2021[2], l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond inkwistjoni u dwar il-ftehim tal-kirja hekk kif allegatament protett a tenur tal-Kap. 158. Dwar il-kumpens qal:

> *"10.Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, jsegwi li* ***t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet*** *konsegwenzjali tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu;*
>
> *11.Illi bla ħsara għal dak sueċċeppit u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimata qed tokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-****artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta*** *u tal-****Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea*** *wara d-dħul fis-seħħ tal-****Att XXVII tal-2018****. Mal-miġja tal-****artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *ir-rikorrenti kellhom kull jedd li jibdew azzjoni opportuna quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u b'hekk jekk ir-rikorrenti naqsu milli jgawdu mid-dispożizzjonijiet tal-****Artikolu 12B tal-Kapitolu 158****, dan huwa nuqqas tar-rikorrenti li ma għandux ikun imputabbli fuq l-Istat".*

8. B'sentenza mogħtija fis-16 ta' Diċembru 2022 ("is-sentenza appellata") l-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

> *"1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat, tiċħad it-tielet eċċezzjoni*

[1] Fol. 78 – 79.
[2] Fol. 89 *et seq*.

għajr għal dik il-parti tagħha marbuta mal-Att XXVII tal-2018, tilqa' l-eċċezzjoni numru ħdax u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet;

2. Tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-intimata Carmen Cardona filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha;

3. Tiċħad l-ewwel talba tar-rikorrenti;

4. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi li qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom bin-numru 24 ġja 30, Triq Samuel Coleridge, Gżira bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tilqa' wkoll it-talba għal rimedju xieraq li għandu jkun kumpens pekunarju u non-pekunarju;

2. Tilqa' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti u tillikwida l-kumpens globali ta' tmienja u għoxrin elf, tmien mija u tielta u sebgħin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€28,873.33) in kwantu għal ħamsa u għoxrin elf, tmien mija u tlieta u sebgħin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€25,873.33) danni pekunarji u tlett eflef (€3,000) danni non-pekunarji. Dan il-kumpens għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat;

3. L-ispejjeż u l-imgħaxijiet legali (mil-lum) ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat".

9. Sa fejn rilevanti għal dan l-appell, il-Qorti tal-Ewwel Grad ibbażat id-deċiżjoni tagħha fuq is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Fil-każ odjern, jirriżulta skont ir-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti Alexei Pace li l-kera annwali li r-rikorrenti setgħu potenzjalment tirċievi fuq il-fond skont is-suq ħieles mill-1987 sal-2018 hija –

Sena 1987 sal-1988 - €761 x 2 = €1,522

Sena 1989 sal-1993 - €971 x 5 = €4,855

Sena 1994 sal-1998 - €1,239 x 5 = €6,195

Sena 1999 sal-2003 - €1,771 x 5 = €8,855

Sena 2004 sal-2008 - €2,260 x 5 = €11,300

Sena 2009 sal-2013 - €2,884 x 5 = €14,420

Sena 2014 sal-2018 - €4,339 x 5 = €21,695

TOTAL: €68,842.00

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 35% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €24,094.70. Mela s-somma issa hija ta' €44,747.30. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €44,747.30 hija 8,949.46. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €35,797.84.

Din il-Qorti tqis ukoll li għandu jitnaqqas persentaġġ ulterjuri ta' 10% (€3,579.78) li jkopri l-maintenance/tiswijiet li inevitabilment huwa meqjus li saru fil-fond mill-inkwilina matul is-snin bejn l-1987 u l-2018. Għalhekk is-somma issa hija ta' €32,218.06. A skans ta' kull ekwivoku, l-Qorti hija konsapevoli tal-fatt lil-kawża odjerna hija waħda li qed tfittex rimedji għal ksur ta' drittijiet fundamentali u mhux kawża ordinarja għal danni ċivili. Inoltre, huwa fatt ukoll li, fi tmiem il-kirja, l-inkwilin għandu d-dritt li, fil-parametri li tikkonċedi l-liġi ordinarja, jitlob mingħand is-sid ħlas għall-benefikati li jkun għamel fil-fond mikri. Madankollu, l-Qorti ma tistax tinjora l-fatt li f'każijiet bħal dawk odjerni, il-komputazzjoni tal-kumpens pekunarju tieħu bħala bażi t-total tal-valur tal-kera annwali tal-fond in kwistjoni fis-suq miftuħ. Dan il-valur inevitabilment ikun ġie kalkulat fuq il-potenzjal ħolistiku tal-fond fis-suq ħieles, inklużi għalhekk il-benefikati li jkunu saru fil-fond mill-inkwilin matul is-snin. Hija għaldaqstant il-fehma ta' din il-Qorti li, ghal fini ta' kumpens pekunarju f'kawża kostituzzjonali, s-sid m'għandux jingħata vantaġġ marbut mal-valur aġġunt fuq il-proprjeta' li jkun ġie gwadanjat a skapitu ta' terzi li jkunu ħallsu għall-ispejjeż tal-benefikati msemmija. Huwa għalhekk li l-Qorti waslet għall-konkluzjoni li jitnaqqas 10% mill-ammont ta' danni perkunarji pagabbli lir-rikorrenti.

Minn din is-somma ta' €32,218.06 għandu jitnaqqas l-ammont li l-inkwilina Carmen Cardona ħallset matul is-snin imsemmija.

Mill-provi mressqa mix-xhieda John Edward Vassallo u Brian Cardona jirriżulta li bejn l-1987 u l-2018 tħallsu dawn l-ammonti ta' kera fis-sena:

1987 sa 1998: €167.71 x 11 = €1,844.81

1999 sa 2012: €228.28 x 13 = €2,967.64

2013 sa 2015: €245.64 x 3 = €736.92

2016 sa 2018: €265.12 x 3 = €795.36

TOTAL: €6,344.73

Jirriżulta għalhekk li s-somma li għandha titħallas ir-rikorrenti bħala danni pekunarji hija €25,873.33.

> ***Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' tlett elef Ewro (€3,000) bħala kumpens non-pekunarju".***

10. Ir-rikorrenti appellaw b'rikors ippreżentat fit-22 ta' Diċembru 2022 u talbu lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi:

> *"tikkonfermaha in kwantu ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-appellat Avukat tal-Istat u tal-appellata Cardona, u tikkonfermaha wkoll fejn laqgħat it-talbiet tar-rikorrenti issa appellanti u tirriformaha fejn ċaħdet l-ewwel talba billi tilqagħha u tillikwida d-danni pekunarji fis-somma ta' €36,076.27c u dan bħala dannu pekunarju u non-pekunarju, oltre l-imgħax legali mid-data tal-ewwel sentenza.*
>
> *Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat appellat Avukat tal-Istat".*

11. Permezz ta' tweġiba ppreżentata fit-13 ta' Jannar 2023 l-Avukat tal-Istat wieġeb illi s-sentenza appellata hi ġusta u timmerita konferma b'dan illi l-appell tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż.

12. L-inkwilina Cardona min-naħa l-oħra wieġbet illi l-Qorti għandha tilqa' dik il-parti tal-appell tar-rirkorrenti fejn intalab illi l-likwidazzjoni tad-danni pekunarji ssir abbażi ta' **Cauchi v. Malta**, filwaqt li tiċħdu fil-kumplament.

Konsiderazzjonijiet:

Kumpens Pekunarju

13. Il-fond oġġett tal-kawża jikkonsisti f'mezzanin fl-ewwel sular bl-arja tiegħu u għandu *footprint* ta' ċirka 85 metru kwadru. Skont l-istima li saret mill-perit tekniku li nkarigat il-Qorti,[3] fid-data tal-aċċess (10 ta' Diċembru 2021) il-fond kellu valur ta' €185,000. Minn dik l-istima l-perit ħareġ stima tal-valur lokatizju fis-suq ħieles u li fil-fehma tiegħu kienet, €761 fl-1984, €971 fl-1989, €1,239 fl-1994, €1,771 fl-1999, €2,260 fl-2004, €2,884 fl-2009, €4,339 fl-2014, €5,537 fl-2019 u €6,105 fl-2021.

14. L-Ewwel Qorti llimitat il-kumpens minn meta daħlet fis-seħħ il-Konvenzjoni fl-<u>1987 sal-2018</u>, meta l-Kap. 158 ġie emendat permezz tal-Att XXVII tal-2018, u abbażi tal-figuri mogħtija mill-perit tekniku waslet għal *rental value* fis-suq ħieles fis-somma globali ta' €68,842.

15. Kemm għas-sena 1987 kif ukoll għas-sena 2018 l-Ewwel Qorti ħadmet fuq ir-*rental value* ta' sena sħiħa. Għalkemm l-Avukat tal-Istat ma ressaq l-ebda lment marbut ma' dan, il-Qorti tippreċiża illi:

15.1. Skont l-Artikolu 7 tal-Kap. 319, l-ebda ksur tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jsir qabel it-30 ta' April 1987 ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4. Għalhekk għas-sena 1987 il-perjodu rilevanti hi l-kera għal 8 xhur biss;

[3] Fol. 95 *et seq*.

15.2. Bl-istess mod, l-Att XXVII tal-2018 daħal fis-seħħ fl-1 ta' Awwissu 2018. Għalhekk, jekk l-Ewwel Qorti riedet tillimita l-kumpens sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija emendi, għal dik is-sena l-perjodu rilevanti kien 7 xhur biss.

16. Abbażi tal-parametri ffissati mill-Ewwel Qorti, il-kera fis-suq ħieles tal-fond *de quo* għaldaqstant tammonta għal:

			€
Għas-sena1987	€761 / 12 x 8	=	507
Mill-1988	€761 x 1	=	761
Mill-1989 sal-1993	€971 x 5	=	4,855
Mill-1994 sal-1998	€1,239 x 5	=	6,195
Mill-1999 sal-2003	€1,771 x 5	=	8,855
Mill-2004 sal-2008	€2,260 x 5	=	11,300
Mill-2009 sal-2013	€2,884 x 5	=	14,420
Mill-2014 sal-2017	€4,339 x 4	=	17,356
Sena 2018	€ 4,339 / 12 x 7	=	2,531
Total			**66,780**

17. Mit-total surriferit, il-kriterji ta' Cauchi[4] jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi u tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) dovut għall-inċertezza li, fis-suq ħieles, il-fond inkwistjoni kien se jinkera għall-perjodu inkwistjoni kollu.

18. Il-Qorti tal-Ewwel Grad naqset 35% għall-għan soċjali, 20% għall-inċertezza li l-fond kien se jibqa mikri għall-perjodu kollu bejn l-1987 sal-

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

2018 u perċentwal ulterjuri ta' 10% għall-manutenzjoni ordinarja li saret mill-inkwilina matul il-perjodu mertu tal-leżjoni.

19. Dan huwa l-ewwel punt ta' kontestazzjoni sollevat mill-appellanti li jippretendu li l-Ewwel Qorti kellha żżomm mal-metodu ta' komputazzjoni stabbilit f'**Cauchi v. Malta**.

20. L-Avukat tal-Istat min-naħa l-oħra wieġeb illi m'hemmx regola li Qorti trid bilfors timxi ma' dak deċiż mill-QEDB fil-każ ta' Cauchi, u fil-fatt kien hemm sentenzi li ma mxewx skrupolożament ma dik il-formola. Iżid ukoll li f'kull każ is-sentenza ta' Cauchi stess issemmi tnaqqis f'persentaġġ ta' madwar 30% għall-għan soċjali u f'persentaġġ ieħor ta' mill-anqas ta' 20% għall-inċertezza li fis-suq liberu l-fond kien jinkera għall-perjodu kollu, kliem li juri li dawk il-persentaġġi mhumiex fissi iżda biss approssimattivi.

21. Il-Qorti tagħmel hawn referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Cremona v. Avukat tal-Istat et** mogħtija minn din il-Qorti fid-29 ta' Marzu, 2023 u ttenni illi:

> *"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".*

22. Appuntu f'dan il-każ, ma jirriżultaw l-ebda ċirkustanzi speċjali li minħabba fihom il-Qorti għandha titbiegħed milli żżomm uniformità fid-deċiżjonijiet, u għalhekk ser tibbaża fuq il-kriterji ta' Cauchi.[5]

23. Mit-total tal-kera fis-suq ħieles irid għalhekk jitnaqqas:

23.1. tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi, li jħalli bilanċ ta' madwar sitta u erbgħin elf, seba' mija u sitta u erbgħin ewro (€46,746); u

23.2. għoxrin fil-mija (20%) minħabba l-inċertezza li, fis-suq ħieles, il-fond kien se jinkera għall-perjodu rilevanti kollu[6]. Dan it-tnaqqis iwassal għall-figura ta' madwar sebgħa u tletin elf, u erba' mitt ewro (€37,400).

24. Iben l-intimata xehed li l-fond inżamm fi stat tajjeb.[7] Fil-fehma ta' din il-Qorti dak il-fatt waħdu m'għandux iwassal għal xi tnaqqis ulterjuri. Lanqas m'hemm xi prova li saru xogħliijet straordinarji li bihom żdied il-valur tal-fond. Fiċ-ċirkustanzi ma tqisx li kien floku t-tnaqqis ta' 10% li għamlet l-Ewwel Qorti.

---

[5] **Cauchi *v.* Malta** (rik. 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%'.

[7] Fol. 128.

25. Bil-kriterji ta' Cauchi[8] trid titnaqqas ukoll il-kera li tħallset / kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi. Skont dak dikjarat mir-rikorrenti[9] u minn iben l-inkwilina intimata[10], bejn l-1987 sal-1998 tħallset kera ta' €167.71 fis-sena, bejn l-1999 u l-2012 tħallset kera ta' €228.28 fis-sena, bejn l-2013 sal-2015 tħallset kera ta' €245.64 fis-sena u kera ta' €265.12 bejn l-2016 sal-2018. Fuq il-perjodu inkwistjoni tħallset allura kera ta' madwar sitt elef u sitt mitt ewro (€6,600). Mnaqqas dan l-ammont mill-bilanċ surriferit, iħalli figura ta' tletin elf u tmin mitt ewro (€30,800).

26. Il-kumpens pekunarju dovut lir-rikorrenti appellanti bejn Mejju tal-1987 sa Lulju tal-2018 huwa għalhekk fis-somma ta' tletin elf u tmin mitt ewro (€30,800).

27. L-appellanti jitolbu wkoll kumpens ulterjuri kkalkolat sal-2019, fis-somma ta' €3,000, biex jagħmel tajjeb għall-fatt illi l-Bord li Jirregola l-Kera dam sena biex iddeċieda t-talba tagħhom għall-awment fil-kera u l-eventwali awment ingħata mid-data tas-sentenza u mhux minn meta ġew intavolati l-proċeduri quddiemu.

---

[8] » 105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation«

[9] Fol. 2, 8.

[10] Fol. 128.

28. Bħala stat ta' fatt jirriżulta iżda li r-rikorrenti ressqu talba skont l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (Rik. Nru. 995/2021 LC) biss fis-7 ta' Diċembru 2021, *ossija* meta l-kawża in eżami kienet diġà pendenti. Fis-sentenza li ngħatat fl-4 ta' Ottubru 2022 il-Bord iddeċieda:

> *"illi l-kera tal-fond li jinsab 24, Triq Samuel Taylor Coleridge, Gżira għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.8% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera għall-ammont ta' sebat'elef, tliet mija u tmenin Ewro (€7,380) fis-sena u jordna lill-intimata Carmen Cardona tħallas lir-rikorrenti in solidum l-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza".*

29. Għalkemm bl-Art. 12B tal-Kap. 158 ir-rikorrenti kellhom b'effett mill-1 ta' Awwissu 2018 rimedju ordinarju sabiex jitolbu awment fil-kera, għal raġunijiet tagħhom għażlu li jiftħu l-kawża għall-awment tal-kera iktar minn tliet snin wara. Dan apparti li l-mertu tal-kawża kostituzzjonali ma jitrattax dwar l-Art. 12B tal-Kap. 158 jew dwar il-mod kif iddeċieda l-Bord Li Jirregola l-Kera dwar b'effett minn meta ż-żieda tal-kera għandu jkollha effett.

30. Għaldaqstant, il-kumpens pekunarju hu ta' tletin elf u tmin mitt ewro (€30,800).

Kumpens Non-pekunarju

31. L-Ewwel Qorti akkordat lir-rikorrenti kumpens non-pekunarju fis-somma ta' €3,000.

32. Fil-konteġġi tagħhom l-appellanti jgħidu iżda li mal-kumpens pekunarju trid tingħadd somma oħra ta' €5,000 bħala telf non-pekunarju. Madankollu, imkien ma jfissru għalfejn id-danni non-pekunarji għandhom ikunu f'somma għola minn dik likwidata mill-Ewwel Qorti.

33. Għalkemm il-vjolazzjoni riskontrata damet madwar tletin sena, kuntrarjament għad-danni patrimonjali, id-danni non-pekunarji ma jintirtux. Irid għalhekk jitqies illi:

33.1. Ir-rikorrenti Anna Abela, John Vassallo, Colette Sciberras u Alex Vassallo wirtu sehem missierhom Emmanuele Vassallo (nofs indiviż) mill-fond inkwistjoni f'Marzu tal-2013; filwaqt illi

33.2. Ir-rikorrenti l-oħra bejniethom wirtu n-nofs indiviż l-ieħor, min fis-sena 2000, min fis-sena 2014, min fis-sena 2016 u min fis-sena 2018.

34. Billi *kwalsiasi* danni morali dovuti lilhom jibdew mill-imsemmija dati, il-Qorti tqis illi d-danni non-pekunarji likwidati mill-Ewwel Qorti għall-ksur ravviżat huma suffiċjenti.

35. Il-kumpens dovut lir-rikorrenti appellanti huwa għalhekk fis-somma komplessiva ta' tlieta u tletin elf, u tmin mitt ewro (€33,800).

Deċiżjoni.

Għal dawn il-motivi sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq biss, tilqa' parzjalment l-appell u tvarja s-sentenza appellata fis-sens li l-kumpens li għandu jħallas l-Avukat tal-Istat lir-rikorrenti hu fl-ammont ta' tlieta u tletin elf, u tmien mitt ewro (€33,800) minflok dak li ordnat l-Ewwel Qorti. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza appellata. Spejjeż tal-appell jinqasmu inkwantu għal 20% a karigu tar-rikorrenti u 80% a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm