QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 9 ta' Ottubru, 2023.

Numru 16

Rikors numru 109/2021/1 JVC

Godfrey Cosaitis

v.

Avukat tal-Istat u Mary Zahra

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tar-rikorrent Godfrey Cosaitis minn sentenza ta' nhar l-24 ta' Novembru 2022 tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha, u liema sabet illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġew miksura d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu hekk kif imħarsin bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni

tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali. Bħala rimedju għal din il-leżjoni l-Ewwel Qorti ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens ta' ħamsa u għoxrin elf, mitejn u sitta u tletin Ewro u tmienja u erbgħin ċenteżmu (€ 25,236.48) f'danni pekunjarji u non-pekunjarji.

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum huma dawn: Omm ir-rikorrent ikkonċediet il-fond 57, Triq il-Kurċifiss, Isla, lir-rikorrent Godfrey Cosaitis b'titolu ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Patricia Hall. Dan seħħ nhar is-6 ta' Ottubru 2010 (*fol 5 u 6)*. Il-fond ġie donat soġġett għall-kera a favur terz, senjatament a favur Joseph Zahra.

3. Il-fond in kwistjoni kien inkera fis-sittinijiet mill-antekawża tar-rikorrent lil Joseph Zahra, illum mejjet. Fil-fond illum tgħix biss Mary Zahra, l-intimata. Skont dokument maħruġ mil-*Land Valuation Office*-Malta fi ħdan *Identity Malta*, datat is-17 ta' Marzu 2021, il-fond mhux fond dekontrollat (*fol.28).*

4. Ġiet innominata l-Perit Stephanie Cassar li rrelatat fuq il-valur lokatizju tal-fond u ppreżentat rapport rigward l-istess (*fol.*31 *et seq.*).

5. Ir-rikorrent jidhirlu li dan kollu huwa bi ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu għat-tgawdija ta' ħwejġu u għalhekk ressaq din l-azzjoni odjerna u talab illi:

"i. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Mary Zahra tal-fond 57, Triq il-Kurcifiss, Isla, waqt li qed jigu vjolati ddrittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Artikolu 37 talKostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u ghar-ragunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandu jinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz l-izgumbrament tal-intimata Mary Zahra mill-fond de quo.

ii. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kawza ta' nuqqas ta' bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' linkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

iii. Tillikwida lill-istess kumpens u danni kif sofferti mirrikorrenti ai termini tal-ligi u ta' l-Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

iv. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-ligi u ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja."

6. L-Avukat tal-Istat ressaq diversi eċċezzjonijiet, fosthom:

"1. 'Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrent irid iġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża u jġib prova tal-ftehim tal-kirja tal-fond bl-indirizz ta' 57, Triq il-Kurċifiss, Isla. Di piu', ir-rikorrent għandu wkoll jindika d-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja u jrid jġib prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Illi magħdud mal-premess, jingħad ukoll illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma huwa kellu titolu fuq ilproprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Illi jsegwi għalhekk li l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu jista` jigi kkunsidrat biss mid-data ta` meta sar is-sid tal-fond mertu ta` dan il-każ b'permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni, u ċioe' mis-6 ta' Ottubru 2010, u mhux qabel. Di piu', mir-rikors promotur jidher li r-rikorrent akkwista l-fond in kwistjoni b'permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-2010 mingħand

ommu, fejn hu kien jaf minn qabel li l-fond huwa assoġġettat għal din il-kirja u għaldaqstant, hu stess għażel minn jeddu li jakkwista fond li huwa suġġett għal-kirja favur terzi. Għalhekk, għandu japplika l-massimu volenti non fit injuria;

…

7. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja mill-antekawża tiegħu u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistax jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

8. Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-Kapitolu 69 u l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."1;

9. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetá fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

…

16. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;"

7. L-intimata Zahra wieġbet hekk:

"1. Illi ghal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li ghandu jwiegeb ghal din l-allegazzjoni u dan peress li l-Ligi li qedha tigi attakkata saret mill-Istat l-intimata kull ma ghamlet huwa li osservat il-Ligi vigenti.

2. Illi minghajr pregudizzju ghal premess, l-Artikolu 37 talKostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli stante li il-kirja de quo hija mharsa bil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Maltali hija protetta bl-Artikolu 47(9) tal-istess kostituzzjoni stante illi kienet gja ezistenti.

3. Illi konsegwentament, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jigi invokat fil-kaz tal-kirja de quo stante li l-kirja hija wahda protetta taht id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. In oltre, in kwantu ghal fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbazata fuq l-allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u L-Ewwel Protokol tal-konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel skeda tal- Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta) jigi rilevat li ma 13 hemm l-ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Ligijiet li jirregolaw il-kirja jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-uzu tal-propjeta.

5. Illi l-esponenti qieghda tgawdi d-drittijiet taghha fuq il-propjeta de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-ligi u l-ammont ta' kera kif stabbilita taht il-ligijiet tal-Kera u ghalhekk mhux qed tippregudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili inholoq mekkanizmu ta' awment fil-kera li permezz tieghu l-kera tizdied kull tlett snin b'mod propozzjonali ghall-mod li bih tkun zdied l-indici tal-inflazzjoni.

6. Illi fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, f'dawn ic-cirkostanzi fejn l-Istat igawdi margini wiesa ta' apprezament fl-interess generali, ma jistax issir paragun mal-valur tal-propjeta fis-suq hieles kif pretiz mir-rikorrenti. Kif huwa risaput, l-Istat ghandu l-jedd jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xieraq biex jikkontrolla l-uzu tal-propjeta fl-interess generali u sabiex il-Gvern iwettaq il-politika socjali u ekonomika tieghu fil-qasam tal-akkomodazzjoni. L-ilment tarrikorrenti li huwa qieghed igorr piz spoporzjonat minhabba l-ammont ta' kera li qed jircievi ma jirriflettix l-valur reali tal-fond inkwistjoni, ma jistax jigi imsewwi bit-tnehhija tal-Ligi jew bl-izgumbrament tal-esponenti. Il-htiega u l-legittimita tal-Kapitolu 69 ma jistghux jigu newtralizzati u rezi inapplikabbli blizgumbrament tal-esponenti.

7. Illi konsegwentament, l-esponenti m'ghandhix tigi zgumbrata mill-fond de quo u lanqas m'ghandha tigi pregidikata finanzjarjament billi

hija ma kisret l-ebda ligi izda sempliciment avalla ruhha mal-ligi li ghadha fis-sehh. In oltre, l-esponenti ma ghandhix mezzi sufficjenti sabiex issib akkomodazzjoni 14 alternattiva xierqa stante illi hija pensjonanta u ilha tghix fil-fond mertu tal-kawza tul il-hajja matrimonjali taghha.

8. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michudha bl-ispejjez. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

8. L-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

“1. Tilqa’ r-raba’ eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tieni eccezzjoni tal-intimata Zahra billi l-Artikolu 37 talKostituzzjoni ta’ Malta mhux applikabbli;

2. Tilqa’ limitatament il-hmistax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat billi l-Artikolu 41 mhux applikabbli;

3. Tilqa’ limitatament is-sitt eccezzjoni tal-intimata Zahra fejn relatata mal-izgumbrament u dan ghar-ragunijiet suesposti;

4. Tilqa’ t-tnax u t-tlettax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat billi l-Artikolu 14 mhux applikabbli;

5. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat u l-intimata Zahra sa fejn dawn huma nkompatibbli ma’ dak hawn deciz;

6. Tilqa’ limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfrontt tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin 43 jaghtu dritt ta’ rilokazzjoni lill-intimata Mary Zahra tal-fond 57, Triq il-Kurcifiss, Isla, fejn qed jinghad li qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta’ Malta) u tichadha fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Tichadha wkoll fir-rigward l-izgumbrament tal-intimata Mary Zahra mill-fond de quo.

7. Tilqa’ limitatament it-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza ta’ l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta kawza ta’ nuqqas ta’ bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta’ l-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta in kwistjoni.

8. Tilqa’ limitatament it-tielet talba u tillikwida l-kumpens u danni kif

sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi fl-ammont ta' hamsa u ghoxrin elf mitejn sitta u tletin Ewro u tmienja u erbghin centezmu (€ 25,236.48).

9. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-ligi indikati fit-talba precedenti. Bl-ispejjez kollha nterament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti rizultanti minn applikazzjoni ta' ligijiet vigenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti."

9. L-Ewwel Qorti ddeċidiet dan wara diversi konsiderazzjonijiet, fosthom u relevanti għal dan l-appell is-segwenti:

"**<u>Kumpens</u>**:

Illi dwar il-kumpens dovut lir-rikorrenti Cosaitis il-Qorti ser tiehu wkoll kont tal-insenjamenti tal-Qorti ta' Strasburgu fejn gie dikjarat li tali kumpens m'ghandux jigi kkunsidrat bhala hlas ta' danni civili. In fatti fil-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi:

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'

F'dan l-istadju l-Qorti taghmel partikolari referenza ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Doreen Grima et -vs- Avukat Generali et** bir-rikors numru 220/2019/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi - vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li ghalkemm f'dik is-sentenza ssir referenza partikolari ghall-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta), ma tarax ghaliex l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz m'ghandux japplika wkoll ghall-kaz odjern:

> '13. Imbagħad f'sentenza riċenti tal-Qorti Ewropea **Cauchi v. Malta** tal-25 ta' Marzu 2021, intqal: "
>
> > *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less*

> *than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases 38 of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%. 105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time".*

14. F'din is-sentenza l-Qorti Ewropea għamlitha ċara dwar x'hiex għandu jkun hemm tnaqqis mill-istimi tal-valur lokatizju tal-fond oġġett tal-kawża.

15. Fiċ-ċirkostanzi l-atturi għandhom raġun jilmentaw dwar it-tnaqqis li għamlet l-ewwel Qorti għal dak li rreferiet għalih bħala passivita' tal-atturi u l-predeċessuri tagħhom. Madankollu xorta għandu jsir tnaqqis ta' 20% kif spjegat fis-sentenza Cauchi v. Malta.

16. Il-Qorti żżid li:

i. Fl-1 ta' Awwissu 2018 daħal fis-seħħ l-Art. 12B tal-Kap. 158 li pprovda kif għandu jsir l-awment tal-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Dik id-disposizzjoni ma kinitx il-meritu tal-kawża in eżami. Għalhekk mid-dokumenti MEX1 għandha tonqos il-kera għall-aħħar ħames xhur tal-2018 u 2019, ċjoe` €7,140. Total ta' €84,705 (€91,845 - €7,140).

ii. Skont il-kalkoli li għamlet, il-kera li suppost tħallset li-sidien minn meta spiċċa ċ-ċens fl-aħħar ta' Ġunju 1981 sal-31 ta' Lulju 2018 kien €7,351 (ara skeda 'A')..

Skeda 'A'

L-enfitewsi bdiet fl-1 ta' Lulju 1964 u skadiet fit-30 ta' Lulju 1981, u ċ-ċens kien Lm32 (€74.54) fis-sena.

Sena	Kera dovuta f'sena	Indici ta' inflazzjoni	Total
		172 fl-1964	

1/07/1981 - 30/06/1996	€ 149.06	408.16 fl-1981	€ 2,235.90
1/07/1996 – 30/06/2011	*€ 200.00*	549.95 fl-1996	€ 3,000.00
1/07/2011 – 31/12/2012	€ 287.67	791.02 fl-2011	€ 431.51
1/01/2013 – 31/12/2015	€ 298.70	821.34 fl-2013	€ 896.10
1/01/2016 – 31/07/2018	€ 304.86	838.39 fl-2016	€787.55
			Total: €7,351.00

17. Għaldaqstant il-kumpens pekunjarju dovut hu €84,705 - €7,351 = €77,354 – 35% = €50,280 – 20% = €40,224.'

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimata Mary Zahra flimkien ma' zewgha llum mejjet ilha tgawdi l-fond l-fuq minn hamsin (50) sena. Jirrizulta li l-intimata Mary Zahra ghadha tgawdi l-fond sal-gurnata tal-llum.

Illi l-Qorti tinnota li mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti Godfrey Cosaitis sar proprjetarju tal-fond mertu tal-kawza fis-sena 2010 meta ommu Josephine Cosaitis iddonatlu l-fond b'kuntratt tas-6 ta' Ottubru, 2010 fl-atti tan-Nutar Patricia Hall (a fol. 5 et seq tal-process).

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin Ottubru 2010 sa Mejju 2018 cioe' meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2018 u ghalhekk provdew aktar rimedji lir-rikorrenti li qabel ma kienux jezistu kif stmat mill-Perit Tekniku Stephanie Cassar jammonta komplessivament ghal dak ta' erbgha u erbghin elf mitejn disgha u sittin Ewro u sbatax-il centezmu (€44,269.17). Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu r-rikorrenti jindika li l-ammont li kienet thallas l-intimata Zahra fis-sena 2010 kien dak ta' mija hamsa u tmenin Ewro (€185) bl-awmenti kull tlett snin biex llum il-gurnata qieghda thallas mitejn u disa' Ewro u disghin centezmu (€209.90). Ghalhekk ghall-istess perijodu jirrizulta li r-rikorrenti thallas is-somma cirka ta' elf hames mija u sitt Ewro u wiehed u 41 sebghin centezmu (€1,506.71).

Il-Qorti wara li rat id-decizjonijiet ikkwotati aktar il-fuq u ohrajn tasal ghas-segwenti likwidazzjoni tad-danni pekunjarji: Kera dovuta mis-sena Ottubru 2010 sa Mejju tas-sena 2018 skont ir-rapport peritali tammonta komplessivament ghal erbgha u erbghin elf mitejn disgha u sittin Ewro u sbatax-il centezmu (€44,269.17).

Il-kera percepita mis-sena Ottubru 2010 sa Mejju tas-sena 2021 ghas-somma komplessiva ta' cirka elf hames mija u sitt Ewro u wiehed u sebghin centezmu (€1,506.71).

€ 44,269.17 - €1,506.71 = € 42,762.46

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 35% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta mhux neccessarjament il-proprjetà in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€ 42,762.46– 35%=€ 27,795.69 – 20% = € 22,236.48

Ammont ta' kumpens: tnejn u ghoxrin elf mitejn sitta u tletin Ewro u tmienja u erbghin centezmu (€ 22,236.48).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati taghna u fic-cirkostanzi din il-Qorti ma jidrilhiex li ghandha tiddipartixxi mill-linja kwazi kostanti mehuda mill-Qrati taghna. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gja likwidata f'danni suesposta l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' tlett elef Euro (€3,000) hija wahda idonea u gusta fic-cirkustanzi."

10. Ir-rikorrent Cosaitis intavola appell nhar is-6 ta' Diċembru 2022. L-Avukat tal-Istat wieġeb għal dan l-appell nhar it-22 ta' Diċembru 2022. Ma tressqet l-ebda risposta mill-intimata Zahra.

11. Ir-rikorrent fassal l-appell tiegħu fuq żewġ aggravji: (i) li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta llikwidat danni għall-perjodu Ottubru 2010 sa Mejju 2018 u mhux sal-preżentata tar-rikors promotur stante li l-vertenza odjerna *si tratta di* kirja u mhux ċens u konsegwentement ma japplikax l-Att XXVII tal-2018 (l-Ewwel Aggravju); (ii) li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ma segwietx id-dettami ta' Cauchi v. Malta u li ma hemm l-ebda spjega l-għaliex l-Ewwel Qorti naqqset aktar minn 50% meta sentenzi riċenti jipprovdu għal tnaqqis ta' 50% mill-kera li potenzjalment setgħet ġiet iġġenerata. Ir-rikorrent jgħid ukoll illi l-kumpens non-pekunjarju għandu jkun fl-ammont ta' €500 fis-sena. Ir-rikorrent jgħid li l-ammont li kelli jiġi likwidat, kemm f'kumpens pekunjarju u kemm f'kumpens non-

pekunjarju kellu jkun ta' €37,104.40 (it-Tieni Aggravju).

12. L-Avukat tal-Istat wieġeb għal dan l-appell billi fir-rigward (i) tal-Ewwel Aggravju argumenta illi fil-waqt li qiegħed jaqbel mal-appellant li l-perjodu kellu jkun bejn Ottubru 2010 sal-preżentata tar-rikors promotur nhar is-26 ta' Frar 2021, jgħid li jidher li l-Ewwel Qorti kkunsidrat il-perjodu indikat mill-appellant iżda li fejn kien hemm referenza għas-sena 2018 kien sempliċiment *lapsus calami*. Jgħid li f'żewġ partijiet tal-konsiderazzjonijiet l-Ewwel Qorti ċarament kienet qiegħda tirreferi għall-perjodu 2010 sa Mejju 2021. Iżid li b'hekk jidher li l-Ewwel Qorti kienet konxja illi l-kawża tirrigwarda l-Kapitolu 69 u b'hekk l-aggravju għandu jiġi miċħud. (ii) Fir-rigward tat-Tieni Aggravju jingħad illi fir-rigward tal-perjodu relevanti japplikaw l-argumenti mressqa fir-rigward tal-Ewwel Aggravju u li setgħet intalbet korrezzjoni ai termini tal-Artikolu 175(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Fir-rigward tat-tnaqqis ta' 55% u mhux 50% jiġi argumentat li għalkemm meta wieħed iħares lejn Cauchi v. Malta jidher illi l-formula stabbilita hija fil-fatt li jiġi mnaqqas 50% ma jfissirx li din il-formula għandha tiġi segwita skrupolożament mingħajr ma tingħata attenzjoni għall-fattispecie tal-każ bħall-eżempju li f'dal-każ il-valur tal-fond hekk kif iddikjarat fuq l-att ta' donazzjoni fl-2010 kien ta' €23,300 a kuntrarju tal-valur ta' €143,717 iddikjarat fir-rapport peritali. L-Avukat tal-Istat jargumenta wkoll illi ma hemmx prova tal-kirja u anqas tal-kera perċepita. Fir-rigward tal-kumpens non-pekunjarju jgħid illi hawn ukoll

wieħed irid jara sew x'kienu l-fattispecie tal-kawża, li ma teżistix każistika assodata ta' kif għandu jiġi kkalkulat kumpens non-pekunjarju u ma tressaq l-ebda argument mir-rikorrent sabiex jiġġustifika l-għaliex għandu jiżdied il-kumpens non-pekunjarju.

Kunsiderazzjonijiet

L-Ewwel Aggravju

13. Din il-Qorti ser tibda billi tindirizza l-Ewwel Aggravju rigward il-perjodu applikabbli. Jiġi osservat illi r-rikorrent sar sid tal-fond in kwistjoni fis-6 ta' Ottubru 2010 u intavola din l-azzjoni fis-26 ta' Frar 2021. Il-fond in kwistjoni huwa fond mhux dekontrollat u konsegwentement japplika l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fuq dan hemm qbil anke bejn il-partijiet. Il-kwistjoni allura hija jekk l-Ewwel Qorti llikwidatx il-kumpens abbażi tal-perjodu Ottubru 2010-Frar 2021 jew le.

14. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

> "Illi l-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin Ottubru 2010 sa Mejju 2018 cioe' meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2018 u ghalhekk provdew aktar rimedji lir-rikorrenti li qabel ma kienux jezistu kif stmat mill-Perit Tekniku Stephanie Cassar jammonta komplessivament ghal dak ta' erbgha u erbghin elf mitejn disgha u sittin Ewro u sbatax-il centezmu (€44,269.17). Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu r-rikorrenti jindika li l-ammont li kienet thallas l-intimata Zahra fis-sena 2010 kien dak ta' mija hamsa u tmenin Ewro (€185) bl-awmenti kull tlett snin biex llum il-gurnata qieghda thallas mitejn u disa' Ewro u disghin centezmu (€209.90). Ghalhekk ghall-istess perijodu jirrizulta li r-rikorrenti thallas is-somma cirka ta' elf hames mija u sitt Ewro u wiehed u sebghin centezmu (€1,506.71).

Il-Qorti wara li rat id-decizjonijiet ikkwotati aktar il-fuq u ohrajn tasal ghas-segwenti likwidazzjoni tad-danni pekunjarji: Kera dovuta mis-sena Ottubru 2010 sa Mejju tas-sena 2018 skont ir-rapport peritali tammonta komplessivament ghal erbgha u erbghin elf mitejn disgha u sittin Ewro u sbatax-il centezmu (€44,269.17).

Il-kera percepita mis-sena Ottubru 2010 sa Mejju tas-sena 2021 ghas-somma komplessiva ta' cirka elf hames mija u sitt Ewro u wiehed u sebghin centezmu (€1,506.71).

€ 44,269.17 - €1,506.71 = € 42,762.46 "

15. Skond ir-rapport tal-Perit Stephanie Cassar (fol.31 et seq.) il-valur lokatizju li potenzjalment setgħa kien perċepit bejn Ottubru 2010 u Frar 2021 huwa dak segwenti:

Perjodu	**Valur tar-Kera**
Ottubru 2010 – Diċembru 2010	€1257.50 (pro rata ta' €5030 fis-sena)
2011-2014	€20,120 (bil- €5030 fis-sena)
2015-2019	€33,500 (bil-€6700 fis-sena)
2020- Frar 2021	€10,411.33 (bil-€8924 fis-sena u pro rata ta' €8924 fis-sena)
	It-total ta' liema huwa: €65,288.83

16. Konsegwentement u stante li l-Ewwel Qorti saħqet illi:

"*Illi l-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin Ottubru 2010 sa Mejju 2018 cioe' meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2018 u ghalhekk provdew aktar rimedji lir-rikorrenti li qabel ma kienux jezistu kif stmat mill-Perit Tekniku Stephanie Cassar jammonta komplessivament ghal dak ta' erbgha u erbghin elf mitejn disgha u sittin Ewro u sbatax-il centezmu (€44,269.17)…..*

u

"*Il-Qorti wara li rat id-decizjonijiet ikkwotati aktar il-fuq u ohrajn tasal ghas-segwenti likwidazzjoni tad-danni pekunjarji: Kera dovuta mis-sena Ottubru 2010 sa Mejju tas-sena 2018 skont ir-rapport peritali tammonta komplessivament ghal erbgha u erbghin elf mitejn disgha u*

> *sittin Ewro u sbatax-il centezmu (€44,269.17).*"

jidher li erronjament l-Ewwel Qorti ħadet kont tal-perjodu Ottubru 2010 sa Mejju 2018 flok Ottubru 2010 sa Frar 2021 meta fil-każ odjern il-Kap 69 ma kienx affetwat b'xi emendi fl-2018. Anke jekk dan kien lapsus tal-Ewwel Qorti ċertament li ma kienx *lapsus calami* stante li l-figura ta' €44,269.17 tirrifletti kera li setgħet potenzjalment ġiet perċepita għal żmien iqsar minn dak propost mir-rikorrent, fil-waqt li l-kera li setgħet ġie perċepita bejn Ottubru 2010 sa Frar 2021 kienet ta' €65,288.83. Konsegwentement din il-Qorti qed tilqa' l-Ewwel Aggravju.

It-Tieni Aggravju

17. Fir-rigward tat-Tieni Aggravju, ir-rikorrent jilmenta li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tnaqqas aktar minn 50% u li l-kumpens non-pekunjarju huwa wieħed baxx tant li tgħid li l-kumpens illikwidat kellu jkun dak ta' €37,104.40 u mhux ta' €25,236.48.

18. Fir-rigward ta' dik il-parti tal-aggravju li tirrigwarda tnaqqis ta' 35% u mhux ta' 30% din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija minnha nhar id-29 ta' Marzu 2023 fl-ismijiet Joseph Cremona v. l-Avukat tal-Istat[1] et fejn intqal:

> "8. Dwar l-aggravju li t-tnaqqis minħabba l-għan soċjali tal-liġi kellu jkun ta' tletin fil-mija (30%) u mhux ta' ħamsa u tletin fil-mija (35%) kif qalet l-ewwel qorti, din il-qorti tosserva illi, **<u>għalkemm huwa minnu li t-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) u għoxrin fil-mija (20%)</u>**

[1] Rikors numru 182/2021/1

> **<u>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.</u>** Fil-każ ta' Carmel Sammut imsemmi fis-sentenza appellata, din il-qorti kkonfermat is-sentenza tal-ewwel qorti illi naqqset 35% u mhux 30% għax l-appell kien tal-Avukat tal-Istat u mhux tas-sidien, u, naturalment, l-Avukat tal-Istat ma kellux interess jitlob illi r-rata ta' tnaqqis tonqos għal 30%; ma jfissirx b'hekk illi din il-qorti taqbel illi t-tnaqqis għandu bħala regola ġenerali jkun ta' 35% flok ta' 30%. **<u>Fil-każ tallum din il-qorti ma tarax illi hemm ċirkostanzi speċjali li minħabba fihom għandha titbiegħed milli żżomm uniformità fid-deċiżjonijiet, u għalhekk din il-parti tal-aggravju sejra tintlaqa'.</u>**"

19. Il-Qorti adoperat l-istess prinċipju fil-kawża B.Tagliaferro & Sons Limited (C-817) v. L-Avukat tal-Istat et[2]:

> "Il-kumpens xieraq illum il-ġurnata jiġi likwidat skont il-metodu ta' komputazzjoni ta' kumpens stabbilit fis-sentenza Cauchi v. Malta, **<u>skont liema jrid isir tnaqqis ta' 30%</u>** mis-somma ta' €131,790 sabiex jirrifletti l-għan xieraq tal-liġi impunjata maħsuba sabiex tiggarantixxi li kulħadd ikollu saqaf fuq rasu, u tnaqqis ieħor ta' 20% sabiex jirrifletti l-inċertezza li l-attriċi kien jirnexxielha żżomm il-fond inkwistjoni mikri tul il-perjodu relevanti kollu u għall- ammonti stmati mill-Perit Tekniku, u t-tnaqqis tal-kera attwalment perċepita jew li setgħet tiġi pperċepita skont il-liġi mis-somma riżultanti."

20. Għal fini ta' konsistenza din il-Qorti ma tħossx li għandha għaliex tbiddel din il-pożizzjoni u ser tilqa' din il-parti tal-aggravju.

21. Din il-Qorti rat id-diversi argumenti mressqa mill-Avukat tal-Istat, inkluż fuq il-valur tal-fond *de quo* però tinnota li ma tressaq l-ebda appell rigward l-istess u konsegwentement din il-Qorti ma għandhiex raġuni sabiex ma tibbażax ruħha fuq ir-rapport tal-Perit Tekniku Stephanie Cassar kif għamlet l-Ewwel Qorti.

[2] Rikors numru 23/20/1 JVC - deċiża mill-QK nhar it-12 ta' Lulju 2023

22. Sorvolati kemm il-kwistjoni relatata mal-perjodu applikabbli u r-rati ta' tnaqqis applikabbli jonqos issa li jiġi rriformat il-kumpens pekunjarju dovut. Qabel dan però jiġi nnutat illi fir-rigward tal-kera mħallsa fil-waqt li l-Ewwel Qorti kkalkulat l-ammont ta' ċirka elf, ħames mija u sitt Ewro u wieħed u sebgħin ċenteżmu (€1,506.71) (pġ. 41 *a fol 146)*, ir-rikorrent, in kontroeżami jixhed illi fl-2010 l-intimata Zahra kienet tħallas €185, li l-kirja kienet togħla kull tliet snin u llum il-ġurnata tħallas €209.90. Ir-rikorrent xehed li l-kirja togħla kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja u kif stipulata fil-liġi (fol. 64 u 65). Kemm fin-nota ta' sottomissjonijiet (*fol.*79.) u fir-rikors tal-appell (*fol.*163) ir-rikorrent jipprovdi elenku ta' kera mħallsa. Il-Qorti b'hekk ser timxi mal-figuri mressqa mir-rikorrent u ċjoè s-segwenti:

Perjodu	**Kera mħallsa**
Ottubru 2010-Diċembru 2010	€46.45 (pro rata ta' €185 fis-sena)
2011-2012	€370 (bil- €185 fis-sena)
2013-2015	€591 (bil- €197 fis-sena)
2016-2018	€618 (bil- €206 fis-sena)
2019- Frar 2021	€ 454.78 (bil- €209.90 fis-sena u pro rata ta' sena)
	It-total ta' liema huwa: €2080.23

23. Il-Qorti b'hekk sabiex tasal tirriforma u tillikwida kumpens pekunjarju ser tikkunsidra illi, u dan ibbażat fuq is-sentenza Cauchi v. Malta[3], kif ġia spjegat, mis-somma ta' €65,288.83 ser titnaqqas il-figura ta' 30% u mbagħad 20% li jwassal għall-ammont ta' €36,561.74. Minn dan l-ammont trid titnaqqas ukoll il-kera li r-rikorrent irċieva matul is-snin, fl-ammont ta' €2080.23. B'hekk il-kumpens pekunjarju dovut huwa ta' erbgħa u tletin elf, erba' mija u wieħed u tmenin Ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€34,481.51).

24. Fir-rigward tal-kumpens non-pekunjarju, din il-Qorti tirreferi għall-kawża suċċitata fl-ismijiet B. Tagliaferro & Sons Limited (C-817) v. L-Avukat tal-Istat et fejn intqal illi:

> "**Dwar il-kumpens non-pekunjarju, il-Qorti tibda billi tirrileva li huwa żbaljat l-argument tal-attriċi li fil-ġurisprudenza ġiet stabbilita xi regola fissa li l-kumpens non-pekunjarju għandu jiġi kkalkolat fis-somma ta' €500 għal kull sena li tkun damet għaddejja l-leżjoni. Il-kumpens non-pekunjarju jirrifletti t-tbatija morali li tkun ġiet sofferta mill-vittma minħabba l-leżjoni li tkun ġiet konstatata mill-Qorti, u għalhekk huwa neċessarjament kwistjoni suġġettiva li tiddependi fuq iċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ**."

25. Tenut kont il-fattispecie tal-każ u ċjoè kemm il-fatt li r-rikorrent rċieva l-fond b'donazzjoni fl-2010 u kif ukoll li ma tressqet l-ebda prova ta' xi sofferenza li għadda minnha r-rikorrent tenut kont il-kirja in kwistjoni li kienet għażla tas-sid li jistenna sal-2021 biex jiftaħ proċeduri li dwarhom qed jilmenta, mhux ser jiġi llikwidat kumpens non-pekunjarju oltre dak

[3] (14013/19) deċiża mill-QEDB fil-25 ta' Marzu 2021

diġà likwidat.

26. Konsegwentement, din il-Qorti qiegħda tilqa' dan it-tieni aggravju limitatament hekk kif spjegat.

Deċide

27. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qed tilqa' l-appell tar-rikorrent limitatament billi:

i. Tirriforma s-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn illikwidat il-kumpens pekunjarju fl-ammont ta' tnejn u għoxrin elf, mitejn u sitta u tletin Ewro u tmienja u erbgħin ċenteżmu (€22,236.48) u minflok tillikwida l-ammont ta' erbgħa u tletin elf, erba' mija u wieħed u tmenin Ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€34,481.51) f'kumpens pekunjarju;

ii. Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammonti hekk kif likwidati u riformati permezz ta' din is-sentenza fis-somma komplessiva ta' sebgħa u tletin elf, erba' mija u wieħed u tmenin Ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€37,481.51) flimkien mal-imgħax legali mid-data tal-Ewwel Sentenza;

iii. Tordna li l-ispejjeż tal-appell tar-rikorrent jiġu sopportati f'75% mill-Avukat tal-Istat u 25% mir-rikorrent.

iv. Tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr