QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 17 ta' Marzu, 2021.

Numru 6

Rikors Kostituzzjonali Numru 100/2017/1 JVC

Nicholas Paris

v.

Avukat Ġenerali, llum l-Avukat tal-Istat; u
Edward Ellul Sullivan

1. Dan huwa appell tal-Avukat tal-Istat minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali fis-26 ta' Novembru 2020 li biha sabet li: nkisru d-drittijiet fundamentali tal-attur għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu mħarsin bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [il-"Kostituzzjoni"] u bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea [l-"Ewwel Protokoll"]. Bħala rimedju għal dan il-ksur l-ewwel qorti ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lill-attur kumpens ta' mitt elf, erba' mija u ħamsa u erbgħin euro (€100,445) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji.

2. Dan l-appell jolqot biss il-*quantum* tal-kumpens u mhux ukoll is-sejbien ta’ ksur tad-drittijiet tal-attur.

3. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża, safejn relevanti għal dan l-appell, ġew imfissra hekk mill-ewwel qorti:

> »Illi r-rikorrent Nicholas Paris huwa l-proprjetarju tal-fond … fi Triq Ġużè Howard, Sliema liema fond kien ġie minnu akkwistat permezz ta’ kuntratt ta’ xiri mingħand ommu Maria Paris permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone datat 23 ta’ Settembru 1999. … … …
>
> »Jirriżulta li Joseph Patrick Galea, n-nannu matern tal-attur Nicholas Paris, b’kuntratt tal-4 ta’ Marzu 1976 fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona kien ikkonċeda b’titolu ta’ sub-enfitewsi temporanja għal perijodu ta’ sbatax-il (17) sena lill-intimat Edward Ellul Sullivan il-fond mertu tal-kawża odjerna, bil-possibilità li jerġa’ jiġġedded għal perijodu ieħor ta’ sbatax-il (17) sena billi jingħata avviż bil-miktub ta’ mill-inqas tliet (3) xhur.
>
> »Illi wara l-iskadenza ta’ sbatax-il (17) sena u *cioè* fis-sena 1993 l-intimat Edward Ellul Sullivan u l-familja tiegħu baqgħu jokkupaw id-dar b’titolu ta’ kera *stante* li permezz tal-Att XXIII tas-sena 1979 l-leġislatur kien introduċa *ai termini* tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta l-fakultà u l-jedd li min ikun jokkupa fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu u jkun ċittadin ta’ Malta awtomatikament ġie intitolat skont il-liġi li jibqa’ jokkupa l-fond wara ż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika temporanja taħt titolu ta’ kera u dan a tenur tal-artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta.
>
> »Illi l-attur permezz ta’ rikors ippreżentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera intavolat fis-sena 2000 kien talab li jirriprendi l-pussess tal-fond … … …;, il-Qorti ta’ l-Appell iddeċidiet *in linea* mas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u kkunsidrat li l-attur ma rnexxilux jipprova illi kellu l-bżonn jirriprendi l-pussess tal-fond *de quo*.
>
> »L-attur Nicholas Paris nhar is-7 ta’ Diċembru 2017 ipproċeda bl-intavolar ta’ din il-kawża odjerna fejn *inter alia* jilmenta minn ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu *stante* li jsostni li ġie vjolat id-dritt għat-tgawdija tal-fond proprjetà tiegħu … … … protett bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.
>
> »Finalment jingħad ukoll li fil-mori tal-kawża preċiżament fit-22 ta’ Ġunju 2019, miet l-intimat Edward Ellul Sullivan. L-attur Nicholas Paris irriprenda l-fond proprjetà tiegħu mertu tal-kawża odjerna f’Diċembru 2019 … … …«

4. Fir-rikors tiegħu l-attur talab lill-qorti sabiex:

> »... ... … prevja dikjarazzjoni li l-aġir tal-intimati u l-ammont ta’ kumpens li qed jingħata kien u għadu leżiv tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Konvenzjoni u l-Kostituzzjoni, bis-saħħa tal-

artikolu 46 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4 tal-Kap. 319, tagħti kull rimedju li jidrilha xieraq, inkluż:

»(1) dikjarazzjoni li l-liġijiet viġenti jagħmluha impossibbli li r-rikorrent jirriprendi l-pussess tal-proprjetà tiegħu;

»(2) dikjarazzjoni li kienu u għadhom qiegħdin jiġu vjolati d-drittijiet tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà in eżami, in vjolazzjoni tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

»(3) tagħti rimedju xieraq lir-rikorrent, inkluż l-iżgumbrament tal-intimat mill-proprjetà *de quo*;

»(4) dikjarazzjoni li l-intimati huma responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrent u għall-kumpens dovut in konsegwenza tal-liġijiet viġenti, u dan anke *ai termini* tal-artiklu 41 tal-Konvenzjoni;

»(5) likwidazzjoni tal-istess danni u kumpens lir-rikorrent *ai termini* tal-artiklu 41 tal-Konvenzjoni;

»(6) tikkundanna lill-intimati iħallsu kumpens għad-danni likwidati;

»(7) bl-ispejjeż kif dedotti fl-imsemmi rikors promotur.«

5. L-Avukat Ġenerali, llum l-Avukat tal-Istat, wieġeb *inter alia* hekk:

»Illi *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 tal-każ dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti.«

6. Il-konvenut Edward Ellul Sullivan ukoll ressaq l-eċċezzjonijiet tiegħu li iżda ma jolqtux il-meritu ta' dan l-appell.

7. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha suesposti din il-qorti taqta' u tiddeċiedi dan ir-rikors kostituzzjonali billi … filwaqt li … tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat u mill-intimat Edward Ellul Sullivan sakemm dawn huma inkompatibbli ma' dak hawn deċiż, tgħaddi sabiex tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti kif isegwi:

»1. tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent limitatament fis-sens li tiddikjara li l-liġijiet kif viġenti sa qabel l-introduzzjoni tal-emendi tal-2018 kienu jagħmluha impossibbli li r-rikorrent jirriprendi l-pussess tal-proprjetà tiegħu;

»2. tilqa' t-tieni talba limitatament *stante* l-mewt tal-inkwilin u r-ripreża tal-fond fil-mori u tiddikjara li sal-mewt tal-inkwilin u l-istess ripreża tal-fond kienu qed jiġu vvjolati d-drittijiet tal-attur għat-tgawdija tal-proprjetà in eżami, in vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

> »3. tilqa' t-tielet talba limitatament għal fejn qed jintalab rimedju xieraq salv it-talba għall-iżgumbrament li ġiet eżawrita fil-mertu u tiddikjara li r-rimedju xieraq għandu jikkonsisti fil-likwidazzjoni ta' kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrent u dan fl-ammont *arbitrio boni viri* ta' sitta u disgħin elf, erba' mija u ħamsa u erbgħin euro (€96,445) f'kumpens pekunjarju u erbat elef euro (€4,000) f'danni non-pekunjarji, total ta' mitt elf, erba' mija u ħamsa u erbgħin euro (€100,445);
>
> »4. tilqa' r-raba' talba u għar-raġunijiet kontenuti f'din id-deċiżjoni tiddikjara li l-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrent u għall-kumpens dovut;
>
> »5. tilqa' l-ħames talba u tillikwida *arbitrio boni viri* d-danni u kumpens dovuti lir-rikorrent mill-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat fis-somma ta' sitta u disgħin elf, erba' mija u ħamsa u erbgħin euro (€96,445) f'kumpens pekunjarju u erbat elef euro (€4,000) f'danni non-pekunjarji, total ta' mitt elf, erba' mija u ħamsa u erbgħin euro (€100,445).
>
> »6. tilqa' s-sitt talba u tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat sabiex iħallas il-kumpens għad-danni hekk likwidat.
>
> »Il-qorti tordna wkoll lir-Reġistratur, Qrati Ċivili u Tribunali, sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-i*Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif jgħid u jrid l-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.
>
> »L-ispejjeż kollha ta' din il-proċedura għandhom jiġu sopportati mill-intimat Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat.«

8. Safejn huma rilevanti għall-appell, il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »illi permezz tar-rikors odjern l-attur Nicholas Paris jilmenta li qed isofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu … u dan bl-applikazzjoni tal-artikolu 12 sub-artikolu 2 tal-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tneħħija tad-Djar mill-Kontroll (Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) liema artikolu ta dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Edward Ellul Sullivan, u dan b'allegat vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem. Ir-rikorrent għalhekk talab dikjarazzjoni li l-liġijiet viġenti qed jagħmluha impossibbli li jirriprendi l-pussess tal-proprjetà, dikjarazzjoni li kienu u għadhom jiġu vjolati d-drittijiet tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà in vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll dikjarazzjoni li l-intimati huma responsabbli għad-danni sofferti u għall-kumpens dovut anke *ai termin*i tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni.

»Finalment talab li l-qorti tagħti rimedju xieraq inkluż l-iżgumbrament tal-intimat Edward Ellul Sullivan, likwidazzjoni ta' danni u ħlas għad-danni hekk likwidati.

»… … …

»Rapport tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela:

»Illi b'digriet ta' din il-qorti kif diversament preseduta datat 27 ta' Marzu 2018 ġie nominat il-Perit Tekniku Godwin P. Abela sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond in mertu mit-23 ta' Settembru 1999 u għal kull ħames (5) snin sussegwenti sad-data odjerna … … …

»… … …

»Il-Perit Tekniku Godwin P. Abela għadda sabiex ikkalkula l-valur tal-proprjetà li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu, illum, fuq is-suq miftuħ a bażi tal-metodu komparattiv tenut kont tal-valuri ta' proprjetajiet simili fl-istess żona kif ukoll il-kundizzjoni tal-fond in kwistjoni kif ikkonstatat waqt l-aċċess għas-somma ta' seba' mitt elf euro (€700.000).

»Il-Perit Tekniku Godwin P. Abela għadda wkoll sabiex taha valur lokatizzju tal-proprjetà eskluż il-mobbli, … … …

SENA	VALUR	YIELD	VALUR LOKATIZJU
2018	€700,000	5%	€35,000
2014	€510,000	4.50%	€22,950.00
2009	€340,000	4.00%	€13,600.00
2004	€240,000	4%	€9,600.00
1999	€175,000	3.50%	€6,125.00

»… … …

»Rimedju:

»Illi permezz tal-kawża odjerna l-atturi … talbu … li jiġi ffissat kumpens u danni għal tali vjolazzjoni tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

»… … …

Fir-rigward l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea l-intimat Avukat Ġenerali fir-raba' eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa l-improponibilità tat-talba a bażi ta' dan l-artikolu u dan *stante* li dan l-artikolu japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropea u mhux għall-Qrati Maltin.

»Illi huwa minnu li dan l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea m'huwiex inkorporat fil-liġi domestika ta' Malta bħall-artikoli l-oħra tal-Konvenzjoni Ewropea. Difatti dan ġie kkonfermat fis-sentenza fl-ismijiet Maria Stella *sive* Estelle Azzopardi Vella *et v.* Avukat Ġenerali *et* deċiża fit-30 ta' Settembru, 2016 … … …

»... … …

»Il-qorti taqbel mal-insenjament suespost u għalhekk ser tgħaddi sabiex tagħti rimedju għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem

taħt il-Konvenzjoni u għalhekk l-eċċezzjoni fir-rigward sejra tiġi respinta.

»… … …

»… …… din il-qorti ma taqbilx mal-eċċezzjoni tal-intimat Avukat Ġenerali … … … fejn qal illi dikjarazzjoni ta' ksur għandha tkun suffiċjenti. Dan anke in vista tal-fatt li anke r-rapport tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela rriżulta li l-attur Nicholas Paris sofra telf pekunjarju konsiderevoli u dan sa Diċembru 2019. Għaldaqstant taqbel mar-rikorrenti li dikjarazzjoni ta' ksur waħedha mhijiex idonea bħala rimedju ġust.

»Kumpens Pekunjarju u non-pekunjarju:

»Illi kif ravviżat f'diversi sentenzi deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali … … … l-kumpens li jista' jingħata fi proċediment ta' natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti għad-danni ċivili li jiġu likwidati mill-qrati ordinarji.

»… … …

»Din il-qorti tqis li r-rikorrent ilu jsofri leżjoni tad-drittijiet tiegħu sa mis-sena elf disa' mija disgħa u disgħin (1999) u *cioè* meta l-attur daħal fil-pussess tal-fond. … … … Il-qorti ser tieħu kont tal-fatt li l-attur ftit xhur biss wara li ħa l-fond f'idejh b'titolu ta' xiri istitwixxa proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera liema kawża ġiet deċiża finalment mill-Qorti ta' l-Appell fl-2005 u konsegwentement kien biss fis-sena 2017 li istitwixxa l-proċeduri odjerni. Għalhekk fid-dawl taċ-ċirkustanzi premessi l-qorti ser tikkalkula perijodu ta' għoxrin (20) sena bejn is-sena 1999 u s-sena 2019 *ai fini* ta' kumpens.

»Fis-sentenza li tat fit-2 ta' Marzu, 2018 fl-ismijiet <u>Thomas Cauchi *et v.* Avukat Ġenerali *et*</u> il-Qorti Kostituzzjonali għamlet dawn ir-rilievi:

> »"Ngħaddu għalhekk għal-likwidazzjoni tal-kumpens għall-ksur tad-dritt tal-atturi għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom. Fost il-fatturi relevanti għal-likwidazzjoni hemm dawn:
>
> »"• id-diskrepanza bejn il-kera li l-atturi kellhom jedd għalih taħt il-Kap. 158 u l-kera li l-fond seta' ġab fuq is-suq ħieles;
>
> »"• iż-żmien minn meta beda jinħass dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;
>
> »"• il-fatt li l-valuri mogħtija mill-perit huma biss indikazzjoni tat-telf ekonomiku li setgħu ġarrbu l-atturi u mhux prova ta' telf reali;
>
> »"• il-fatt li, meqjus l-interess pubbliku u l-għan soċjali tal-liġi attakkata, il-kumpens mistħoqq lis-sidien mhux bilfors ikun daqs il-kumpens sħiħ li seta' kien dovut kieku wieħed kellu jistrieħ fuq l-indikaturi tas-suq ħieles;
>
> »"• l-inċertezza tal-atturi dwar meta jistgħu, jew jekk jistgħux qatt matul ħajjithom, jieħdu ħwejjiġhom lura, fin-nuqqas ta' mekkaniżmu biex is-sidien jieħdu ħwejjiġhom lura jew biex isir tqabbil bejn il-ħtiġijiet tas-sidien u l-ħtiġijiet tal-kerrejja, iżda wkoll ir-rimedji li jistgħu jagħtu lill-atturi s-setgħa li jieħdu lura l-fond bis-saħħa tad-dikjarazzjoni li l-konvenuta ma tistax tistrieħ fuq il-liġi attakkata biex fuqha ssejjes titolu biex tibqa' żżomm il-fond;
>
> »"• il-*quantum* ta' kumpens mogħti mill-qrati f'kawżi oħra fejn iċ-ċirkostanzi kienu bejn wieħed u ieħor jixxiebhu.

»“• il-fatt li għandu jingħata kumpens kemm morali u kemm materjali għall-ksur tad-dritt fondamentali.

»“Meqjusin dawn il-fatturi, din il-qorti hija tal-fehma illi kumpens ta’ għaxart elef euro (€10,000) jkun wieħed xieraq fiċ-ċirkostanzi. Dan il-kumpens jingħata mhux taħt l-art. 41 tal-Konvenzjoni, kif talbu l-atturi, għax, kif sewwa osserva l-Avukat Ġenerali, dak l-artikolu ma huwiex parti mil-liġi domestika; il-kumpens jingħata taħt is-setgħa ta’ din il-qorti li tagħti rimedju għall-ksur ta’ drittijiet fondamentali. Dan il-kumpens jitħallas mill-Avukat Ġenerali, mhux mill-konvenuta Borg, billi din kull ma għamlet kien li nqdiet b’jedd li kienet tagħtiha l-liġi.”

»Illi din il-qorti ser tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi kollha appena ċitati kif komparati mal-fatti tal-każ odjern sabiex tasal biex tillikwida ammont ġust ta’ kumpens u danni. Ser tieħu kont ukoll tal-fatt li l-Perit Tekniku Godwin P. Abela kkalkula r-rendita mill-valur lokatizju fuq persentaġġi pjuttost għolja komparati ma’ dawk introdotti fil-liġi permezz tal-emendi tas-sena 2018 u għalhekk tqis li kalkolu ta’ redittu ta’ 2% huwa aktar ekwu u ġust u in linea ma’ dak introdott fl-emendi. *In vista* ta’ dawn iċ-ċirkustanzi kollha suesposti l-qorti tqis li għandu jiġi kalkulat kumpens fuq perjodu ta’ għoxrin sena mis-sena 1999 sas-sena 2019 fuq is-suq li meta kalkolat jammonta għal *circa* mija erba’ u erbgħin elf u tliet mitt euro (€144,300) għas-snin mill-2009 sal-2019. Il-kera li tħallset lir-rikorrenti għal dak l-istess żmien kienet tammonta għal madwar sitt elef ħames mija erbgħa u għoxrin euro (€6,524) b’differenza ta’ mija sebgħa u tletin elf seba’ mija sitta u sebgħin euro (€137,776). Il-qorti iżda tqis ukoll li d-dewmien sabiex jinfetħu l-proċeduri odjerni għandhom ikollhom piż fil-konfront tar-rikorrent kif ukoll il-fatt li meta huwa xtara l-proprjetà mingħand ommu huwa kien jaf li kien qed jixtri proprjetà suġġetta għall-kirja protetta favur l-intimat. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tqis li l-ammont kif hekk ikkalkulat għandu jitnaqqas *arbitrio boni viri* bi 30%, bis-somma finali tirriżulta li hi sitta u disgħin elf, erba’ mija u ħamsa u erbgħin euro (€96,445). Għaldaqstant wara li qieset bir-reqqa l-provi kollha, dak kollu suespost, is-sottomissjonijiet tal-partijiet u wkoll il-linja ta’ ġuris-prudenza traċċjata mill-qrati tagħna u mill-Qorti Ewropea l-qorti tqis li s-somma *arbitrio boni viri* ta’ sitta u disgħin elf, erba’ mija u ħamsa u erbgħin euro (€96,445) hija ġusta fiċ-ċirkustanzi.

»… … …

»Huwa fil-fatt aċċettat mill-ġurisprudenza nostrana illi f’kawżi ta’ indole kostituzzjonali huwa l-Istat illi għandu jwieġeb għall-vjolazzjoni ta’ drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura illi l-liġijiet ma joħolqux żbilanċ jew sproporzjon inġust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat. Għalhekk dan l-ammont huwa responsabbli għalih l-Avukat tal-Istat intimat.

»Danni non-pekunjarji:

»Illi din il-qorti tikkunsidra li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens mogħti tibqa’ dejjem f’idejn il-qrati tagħna u fiċ-ċirkostanzi din il-qorti ma jidrilhiex li għandha tiddipartixxi mill-linja kważi kostanzi meħuda mill-qrati tagħna.

»… … …

»Fiċ-ċirkustanzi odjerni l-qorti rat li r-rikorrent fis-sena 2000 intavola kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirriprendi l-fond liema

> talba ġiet miċħuda u kien fl-aħħar tas-sena 2017 li intavola l-każ odjern. *In vista* wkoll tas-somma ġid likwidata f'danni suesposta l-Qorti tqis li kumpens għal danni mhux pekunjarji ta' erbat elef Euro (€4,000) hija waħda idonea u ġusta fiċ-ċirkustanzi.«

9. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors tal-14 ta' Diċembru 2020 li għalih l-attur wieġeb fis-6 ta' Jannar 2021. Kif ġà osservat qabel, dan l-appell jolqot biss il-*quantum* tal-kumpens, u mhux ukoll is-sejbien ta' ksur tad-drittijiet tal-attur u r-responsabilità tal-Avukat tal-Istat għal dan il-ksur.

10. Ngħaddu issa għall-appell tal-Avukat tal-Istat. Fl-ewwel aggravju tiegħu l-Avukat tal-Istat isostni li l-ewwel qorti kien imissha qieset ukoll l-effetti li l-art. 12B tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"] kellu fuq iċ-ċirkostanzi tal-każ tallum għall-għanijiet tal-likwidazzjoni tad-danni. Ifisser dan l-ewwel aggravju tiegħu hekk:

> »3. Illi l-esponent isostni li l-ewwel onorabbli qorti ma kellhiex tiddeċiedi kawża bħallikieku l-artikolu 12B ma jeżistix iżda kellha tqis iċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu dan il-każ illum il-ġurnata. Huwa veru li fil-każ preżenti l-inkwilin safa nieqes u għalhekk iċ-ċwievet tal-fond ġew irritornati lill-appellat, iżda jibqa' l-fatt li l-istat ma qagħadx b'idejh fuq żaqqu iżda sab mezz kif permezz tal-artikolu 12B ikun possibbli li l-appellat jieħu lura l-pussess tal-proprjetà. L-istat ma baqax passiv iżda għamel l-almu tiegħu sabiex isib soluzzjoni u jasal għal dak il-bilanċ tant neċessarju bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilini. Dan kellu jiġi rifless fl-ammont ta' kumpens mogħti lill-appellat u mhux jingħata kumpens bħallikieku l-artikolu 12B ma jeżistix.
>
> »4. Ir-riforma fil-liġijiet tal-kera bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 ġabet aktar rilassament ta' tali liġijiet favur is-sid (fejn fil-fatt is-sid ġie mogħti ferm iktar drittijiet) iżda assigurat li xorta waħda l-interess ġenerali tal-inkwilini jibqa' protett, u kwindi l-bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin ġie milħuq aħjar minn qatt qabel. In fatti, permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 jistipula li r-rikorrent bħala s-sid tal-fond in kwistjoni għandu d-dritt li jippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.
>
> »5. Din il-liġi teżiġi wkoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun

sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrent jista' jerġa' jieħu l-fond lura.

»6. Tajjeb li jingħad li jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, din il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin.

»7. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qed jikkawżawlu.

»8. Illi sid il-fond jista' anki jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma teħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u 12B.

»9. Barra minn hekk, l-artikolu 12B jagħti fakultà li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin.

»10. L-artikolu 12B jirreferi wkoll għall-artikolu 1555A tal-Kodiċi Ċivili liema artikolu japplika meta l-fond ma jkunx qed jintuża. In fatti, jekk fond mikri bħala residenza ma jkunx qed jiġi użat għal perjodu ta' aktar minn tnax-il xahar, jitqies bħala użu ħażin tal-ħaġa mikrija skont l-artikolu 1555. Din l-assenza ma tinkludix assenza temporanja minħabba f'xogħol, studji jew kura medika. Meta inkwilin ma jibqax jabita fil-fond minħabba d-dipendenza totali fuq l-istituzzjoni kif ċertifikata mill-istess istituzzjoni jew kif jirriżulta mod ieħor u ma jkunx hemm dritt ta' trasferiment tal-kirja jew it-trasferiment ma jkunx aċċettat mill-persuna li tkun tikkwalifika, is-sid ikun jista' jitlob il-ħall tal-kirja.

»11. Illi sakemm ma jkunx hemm ċirkostanzi partikolari, ħafna drabi l-Qorti Kostituzzjonali ma tordnax żgumbrament iżda tiddeċiedi li inkwilin ma jistax jistrieħ iktar fuq id-disposizzjonijiet ta' artikolu partikolari minħabba li dak l-artikolu jkun ġie ddikjarat bħala li jmur kontra l-Kostituzzjoni u / jew il-Konvenzjoni. Għalhekk kif sewwa u xieraq, l-artikolu 12B huwa l-artikolu li qed itejjeb is-sitwazzjoni ta' dawn il-kirjiet u fil-verità qed jgħolli l-kera għal ammont raġonevoli għaż-żminijiet tal-lum u li jagħti fakultà li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin. Huwa għalhekk li l-leġislatur permezz tal-artikolu 12B(11) qed isemmi li, wara deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għalih huwa intitolat sid il-kera, qabel ma persuna tiġi żgumbrata, id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu jridu l-ewwel jiġu sodisfatti.

»12. Il-qrati tagħna diġà qed jirrikonoxxu s-siwi tal-Att XXVII tal-2018:

»… … …

»13. Dawn is-sentenzi qed juru biċ-ċar li l-qrati tagħna għarfu sew li permezz tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 il-leġislatur irnexxielu jilħaq dak il-bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini, liema bilanċ kien tant meħtieġ għaż-żminijiet tal-lum u li għadu kmieni wisq biex tali liġi tista' titqies li mhux qed tagħti rimedju tajjeb u biżżejjed. Iżda

sfortunatament dan ġie meqjuż bħala knis mill-ewwel qorti u huwa għalhekk li l-esponent ħass li kellu jintavola tali appell.«

11. L-attur wieġeb hekk għal dan l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat:

»A. L-artiklu 12B u emendi leġislattivi oħra daħlu fis-seħħ wara li ġiet ippreżentata l-kawża kostituzzjonali u ma jipprovdux rimedju għal ksur ta' drittijiet fundamentali fiż-żmien preċedenti.

»1. Illi dan jirriżulta primarjament għax il-kawża appellata ġiet ippreżentata u rreġistrata fis-7 ta' Diċembru 2017 u għalhekk ferm qabel ma ġie emendat il-Kapitlu 158 bl-introduzzjoni tal-artiklu 12B li l-appellant jsostni li jikkostitwixxi rimedju adegwat.

»2. Illi l-artiklu 12B tal-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat permezz tal-Att Numru XXVII tal-2018 (Att sabiex jemenda l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158) fl-10 ta' Lulju 2018 – seba' xhur wara li ġiet irreġistrata l-kawża kostituzzjonali.

»3. Illi fil-fatt l-Avukat tal-Istat appellant ma ressaq l-ebda eċċezzjoni f'din is-sens proprjament għax il-liġi ma kinetx ġiet emendata meta ġiet ippreżentata l-kawża.

»4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jingħad li l-appellat Nicholas Paris intavola r-rikors promotur għax mid-data tal-akkwist tal-fond fit-23 ta' Settembru tas-sena 1999 hu rċieva biss kirja ta' tliet mija sitta u għoxrin euro u għoxrin ċenteżmu (€326.20) fis-sena u l-liġijiet viġenti matul dan il-perjodu għamluha impossibbli sabiex hu jirriprendi l-pussess tal-proprjetà tiegħu jew li jitlob għal-kera li ma kinetx irriżorja.

»5. Illi matul dan il-perjodu kollu l-istat ma pprovdilu l-ebda rimedju xieraq u effettiv għal-vjolazzjoni kontinwa tad-drittijiet tiegħu għat-tgawdija ta' proprjetà u dana alavolja kien irrikorra għar-rimedji aċċessibbli f'dan iż-żmien.

»6. Illi dan il-fatt ġie nnotat ukoll mill-ewwel onorabbli qorti fejn għamlet referenza għal proċeduri li kien irrikorra għalihom l-attur appellat kemm quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kif ukoll quddiem il-Qorti tal-Appell sabiex jirriprendi l-pussess tal-fond li tant kellu bżonnu għal-familtu.

»… … …

»8. Illi l-inkwilin Edward Sullivan safa nieqes wara li ġiet intavolata l-kawża kostituzzjonali u l-appellat Nicholas Paris ġie rimess fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu minħabba dan il-fatt u mhux minħabba l-proviżjoni ta' xi rimedju mill-istat.

»B. Ma ġiex ppruvat li l-artiklu 12B jipprovdi rimedju adegwat f'dan il-każ partikolari

»1. Illi wkoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Artiklu 12B ma jipprovdix rimedju u / jew kumpens għal danni u preġudizzju diġà sofferti mill-appellat.

»2. Illi minkejja li ġie introdott dan l-artiklu li jaħseb sabiex inaqqas mill-effetti anti-kostituzzjonali tal-Kap. 158, xorta waħda l-jeddijiet fundamentali tal-attur appellat diġà ġew leżi u dan kemm *in vista* tad-

disposizzjonijiet tal-Kapitlu 158 u anke tal-istess art. 12B tal-Kap. 158, liema disposizzjoni ma tindirizzax il-leżjoni mill-1999 sal-lum.

»3. Illi minkejja l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, li jipprovdi li l-attur appellat seta' jirrikorri għal proċeduri fil-Bord li Jirregola l-Kera u dan sabiex il-kera tal-fond tiġi miżjuda jew, alternattivament, isir it-test tal-mezzi fuq l-inkwilin intimat sabiex jekk dan jissodisfa l-mezzi huwa [jiġi] żgumbrat mill-fond mertu tal-kawża, xorta waħda dan mhuwiex rimedju suffiċjenti għall-attur appellat *stante* li l-liġi ma tagħmel ebda riferenza għal xi tip ta' kumpens għal kemm ilu mċaħħad mit-tgawdija tal-fond *de quo* fil-waqt li r-rimedju mhuwiex proporzjonat.

»4. Illi għalkemm huwa minnu li issa jeżisti rimedju ordinarju għal sitwazzjonijiet simili bħal dawk tal-attur appellat, xorta waħda ma jistax jitqies li tali rimedju huwa wieħed alternattiv effettiv għaliex tali rimedju ma jurix li jista' jagħtih rimedju sħiħ.

»… … …

»8. Illi għaldaqstant huwa ċar li minkejja l-isforzi tal-leġislatur sabiex l-effetti tal-Att XXIII tal-1979 jiġu mitigati permezz tal-Att XXVII tal-2018, dan xorta waħda mhuwiex konformi mal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, kif implimentata fil-liġijiet Maltin permezz tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u l-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, *stante* li l-esponenti u l-awturi fit-titolu tagħha [*sic*] qatt ma ġew mogħtija kumpens xieraq tenut kont tal-valur tal-proprjetà u għaldaqstant ma jeżistix bilanċ bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien.

»9. Illi għalkemm l-art. 12 tal-Kap. 158 kien maħluq bil-għan li jkopri *a legitimate social policy*, huwa ċar li l-piż sabiex jintlaħaq dan il-għan intefa' kollu fuq is-sid tal-fond *de quo* u l-liġi ordinarja mhi tagħti ebda tip ta' rimedju sabiex jingħata kumpens taż-żmien kollu li ntilef fil-ġodiment ta' dan il-fond *de quo*; Illi għaldaqstant id-dispożizzjonijiet tal-art. 12(2) u 12B tal-Kap. 158 iledu l-jeddijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjetà *stante* li għalkemm ġie introdott l-art. 12B tal-Kap. 158, l-esponenti xorta waħda m'għandhiex garanzija ċerta li l-fond *de quo* jista' jerġa' jippervjeni favuriha u, barra minn hekk, ma jeżistux salvagwardji xierqa sabiex tingħata kumpens xieraq u għalhekk l-unika triq li għandha l-esponenti hija li tirrikorri quddiem din l-Onorabbli Qorti għall-protezzjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif sanċiti bil-Kostituzzjoni ta' Malta u bil-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem.«

12. L-art. 12B iddaħħal fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018, u ddaħħal fis-seħħ bis-saħħa tal-A.L. 259 tal-2018 fl-1 ta' Awissu 2018, ftit aktar minn ħames xhur u nofs wara li nbdiet din il-kawża tallum fis-7 ta' Diċembru 2017.

13. Igħid sew l-attur illi r-rimedju li jagħti l-art. 12B iħares biss 'il quddiem u mhux ukoll lura għax ma jagħti ebda rimedju għal ksur li seta' seħħ

qabel ma ddaħħal fis-seħħ. Dan ifisser illi l-attur seta' jinqeda bil-benefiċċju tal-liġi l-ġdida bejn l-1 ta' Awissu 2018 u Diċembru tal-2019 meta l-fond tbattal u ntradd lilu, perjodu ta' ftit anqas minn sena u nofs. L-effett tal-art. 12B għalhekk *se mai* huwa limitat għall-kumpens likwidat għal dak il-perjodu.

14. Dwar jekk l-art. 12B kienx jagħti rimedju effettiv għal dak il-perjodu, ma jistax jingħad illi, li kieku nqeda b'dak ir-rimedju, l-attur ma kienx sejjer jingħata rimedju effettiv, ladarba ma fittixx li jinqeda bih. Tassew illi f'dak iż-żmien l-attur kien ġà fetaħ din il-kawża kostituzzjonali, iżda li kieku fittex ukoll fl-istess waqt ir-rimedju taħt l-art. 12B dan ma kienx ikun ta' preġudizzju għall-kawża kostituzzjonali, ladarba, kif jistqarr hu stess, l-applikazzjoni tal-art. 12B ma tolqotx il-ksur li seta' ġarrab qabel id-dħul fis-seħħ tiegħu.

15. Barra minn hekk, il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija u iżjed (4%+) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, kif irrelata l-perit tekniku, waqt li l-art. 12B jagħti biss sa tnejn fil-mija (2%), ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun tant fil-mija tal-valur kapitali, iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-

ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera daqskemm stmah il-perit tekniku, kif wara kollox osservat ukoll l-ewwel qorti.

16. Il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali, u għalhekk kellu jittieħed in konsiderazzjoni għall-għanijiet tal-likwid-azzjoni tal-kumpens bejn Awissu tal-2018 u Diċembru tal-2019, u l-qorti sejra tqis ukoll dan il-fattur, b'żjieda ma' dawk imsemmija mill-ewwel qorti, fil-likwidazzjoni tal-kumpens.

17. F'dan is-sens sejjer jintlaqa' l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat.

18. Ngħaddu issa għat-tieni u l-aħħar aggravju tal-Avukat tal-Istat li jgħid illi, meqjus ukoll il-għan soċjali tal-liġi, u l-fatt illi l-attur xtara l-proprjetà meta jaf li kienet mikrija u għalhekk soġġetta għal-liġijiet fis-seħħ dak iż-żmien, il-kumpens likwidat mill-ewwel qorti huwa wisq. Ikompli jfisser l-aggravju hekk:

> »14. L-esponent jifhem li fiċ-ċirkostanzi tal-ħajja preżenti, meta wieħed iqis kif splodew il-kirjiet dawn l-aħħar snin, xi forma ta' kumpens xieraq huwa dovut – iżda mhux daqs iċ-ċifra li waslet għaliha l-ewwel qorti.
>
> »15. Fil-verità, b'idu fuq il-kuxjenza kulħadd jaf li dawn il-kawżi qed jiġu ppreżentati b'mod tant frekwenti dawn l-aħħar tliet snin għaliex huwa biss dan l-aħħar li nħass iktar minn qatt qabel l-iżbilanċ, fejn hemm sidien li sfaċċatament jippretendu kirjiet f'ammonti eżorbitanti; u sidien oħra li jbatu minħabba kirjiet baxxi żżejjed. U f'dan il-każ, l-irwol ta' din l-onorabbli qorti huwa li ttaffi xi ftit tali żbilanċ. Però, l-esponent iżomm ferm il-pożizzjoni li l-kumpens fuq il-proprjetà in kwistjoni m'għandux ikun daqs il-kumpens mogħti mill-ewwel onorabbli qorti speċjalment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku u tenut kont li kwalunkwe allegat ksur tad-drittijiet fundamentali seħħ biss meta l-proprjetà nxtrat b'mod volontarju mill-appellat meta kien konxju li l-proprjetà ma kinitx vojta.
>
> »16. L-esponent jinsisti wkoll li l-perit imqabbad mill-qorti stabbilixxa valur lokatizju straordinarju ta' €2,916 fix-xahar, liema kera assoluta-

ment mhix realistika – u dan, b'mod speċjali meta tqis li l-proprjetà mhix qiegħda fi stat impekkabbli u lanqas ma hi xi palazz enormi.

»17. Skont l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba allegat indħil fit-tgawdija ta' ġidhom jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq stabbilit mill-valutazzjoni tal-perit ippreżentata fil-mori tal-kawża. Fil-fatt, il-Qorti Ewropea fis-sentenza msemmija ta' Amato Gauci *v.* Malta, sostniet li:

> »"… … … legitimate objectives in the 'public interest', such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve a greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value."

»18. F'dan ir-rigward, fil-każ James and others *v.* United Kingdom deċiż mill-qorti ta' Strasbourg fil-21 ta' Frar 1986, preċiżament f'paragrafu 54 tal-paġna 36, wieħed isib is-segwenti:

> »"Article 1, does not, however, guarantee a right to full compensation in all circumstances. Legitimate objectives of 'public interest', such as those pursued in measures of economic reform of measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value."

»19. F'dan il-kuntest tajjeb li ssir referenza wkoll għas-sentenzi: The Holy Monasteries *v.* Greece, 9 ta' Diċembru 1994, 71, Series A no. 301-A; u Jahn and Others *v.* Germany [GC], no. 46720/99, 72203/01 u 72552/01, 94, ECHR 2005-VI);

»20. Dan kollu jimplika li l-ammont ta' €96,445 f'kumpens pekunjarju u l-ammont ta' €4,000 f'danni non-pekunjarji, għal total ta' €100,445 mogħtija mill-ewwel qorti, hija somma bil-wisq eċċessiva u jixraq li tiġi mnaqqsa bħalma ġara f'kawżi oħra… … …«

19. L-attur wieġeb hekk:

»1. It-tieni aggravju mressaq mill-intimat fl-appell tiegħu hu li l-*quantum* tal-kumpens mogħti mill-ewwel Qorti fl-ammont kumplessiv ta' sitta u disgħin elf, erba' mija u ħamsa u erbgħin Euro (€96,445) f'kumpens pekunjarju u erbat elef euro (€4,000) f'danni non-pekunjarji, total ta' mitt elf, erba' mija u ħamsa u erbgħin euro (€100,445) huwa eċċessiv.

»… … …

»3. Illi l-attur appellat isostni li s-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti hi ġusta u timmerita konferma. Dan għax l-ewwel qorti kienet għamlet il-konsiderazzjonijiet tagħha qabel ma waslet għas-somma li kellha titħallas bħala kumpens *in linea* ta' danni non-pekunjarji, saħansitra tat diversi raġunijiet u kkwotat numru ta' sentenzi. Il-qorti kellha diskrezzjoni fir-rigward tal-*quantum* ta' dawn id-danni u tali diskrezzjoni m'għandhiex tiġi disturbata sakemm mhux għar-raġunijiet gravi.

»4. Illi sabiex waslet għal-*quantum* ta' danni hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tant twil li l-attur appellat ġie privati mill-ġodiment tal-proprjetà tiegħu mingħajr ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-fatt li jinsab tas-Sliema u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku.

»5. L-ewwel qorti straħet fuq ir-rapport tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela li taha valur lokatizzju tal-proprjetà esklużi il-mobbli, li fis-sena 2018 kien jammonta għal elfejn disa' mija, sittax-il euro u sitta u sittin ċenteżmu (€2,916.66) fix-xahar *cioè* ħamsa u tletin elf euro (€35,000) fis-sena. Dan il-valur ġie kkalkolat bl-użu tal-metodu komparattiv, ifisser rendiment ta' kważi 5% tal-valur tal-proprjetà li huwa wieħed tajjeb meta kkunsidrat li l-imgħaxijiet fil-banek kummerċjali huwa anqas minn tnejn fil-mija (2%). Huwa ikkalkula l-valur lokatizju tal-proprjetà matul is-snin 1999 sal-2018, f'intervalli ta' 5 snin. … … … Għandu jingħad illi il-metodoloġija użata sabiex il-perit tekniku wasal għal dan il-valur hija l-istess adottata fil-kawża fl-ismijiet Cassar *v.* Malta deċiża nhar it-30 ta' Jannar 2018 (app. nru 50570/13) deċiża mill-Qorti Ewropea.

»6. Illi l-ewwel qorti ġustament ikkunsidrat jekk ir-restrizzjonijiet imposti mill-istat fuq l-attur appellat żammewx bilanċ proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien. Il-qorti ikkumentat fuq il-fatt illi l-konvenut Edward u martu … kellhom proprjetà oħra konsistenti f'appartament f'*Falcon House*, High Street, Sliema iżda dan l-appartament beda jintuża minn binthom bħala r-residenza ordinarja tagħha *stante* li huma kienu qed jużufruwixxu mill-konċessjoni emfitewtika in kwistjoni. Dan f'moħħ il-qorti qajjem dubju serju dwar il-bżonn soċjali tal-intimat u l-mejta martu.

»Dan speċjalment in vista tal-fatt illi l-attur appellat ma setax igawdi l-unika propjeta tiegħu, u kellu jgħix f'appartament f'Birkirkata b'kera ta' 400 euro fix-xahar waqt li l-konvenut inkwilin baqa' jokkupa d-dar tiegħu u jħallas biss 326.20 euro fis-sena.«

20. Din il-qorti tosserva qabel xejn illi l-kumment tal-Avukat tal-Istat illi "l-perit imqabbad mill-qorti stabbilixxa valur lokatizju straordinarju ta' €2,916 fix-xahar, liema kera assolutament mhix realistika" ma kienx fost il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal-likwidazzjoni tal-kumpens, peress illi l-ewwel qorti effettivament qablet miegħu li *return* ta' bejn tlieta u nofs u ħamsa fil-mija (3½ - 5%) fuq il-valur huwa wisq, u qieset li *yield* ta' tnejn fil-mija jkun aktar xieraq.

21. Il-qorti tosserva wkoll illi l-fatt li l-attur xtara l-fond meta ġà kien mikri ma għandux jitqies li jnaqqas il-jedd tiegħu ta' tgawdija ta' ħwejġu. Il-qorti iżda tqis illi ma għandux jiġi skartat il-fatt illi l-attur xtara l-proprjetà fl-1999 bil-prezz ta' tnax-il elf lira ta' Malta (Lm12,000), ftit

anqas minn tmienja u għoxrin elf euro (€28,000). Tassew illi l-proprjetà ma setgħetx tinbigħ bil-prezz tas-suq ħieles, ladarba kienet mikrija, iżda il-qorti tqis illi mhux biss il-valur kapitali tal-proprjetà għandu jitqies biex tara jekk l-attur għandux dħul xieraq minnha, iżda wkoll x'kien tassew l-investiment tiegħu. Li l-attur jingħata *return* fuq valur kapitali fl-1999 ta' mija u ħamsa u sebgħin elf euro (€175,000) meta l-investiment tiegħu kien ta' anqas minn tmienja u għoxrin elf euro (€28,000) ukoll juri nuqqas ta' proprozjonalità u jfisser li l-attur ikun qiegħed jitħalla jistagħna bla mistħoqq[1].

22. Naturalment, dawn il-konsiderazzjonijiet igħoddu biss għall-ewwel snin wara l-1999, għax l-attur ma jibqax marbut għal dejjem li d-dħul mill-proprjetà jkun biss fuq l-investiment oriġinali tiegħu, iżda huwa xieraq li, għall-inqas għall-ewwel snin, il-fattur tal-investiment li effett-ivament sar ma għandux jiġi traskurat. Dan il-fattur għandu jnaqqas il-kumpens likwidat mill-ewwel qorti.

23. Fattur ieħor li ġà ssemma fuq[2] huwa l-effett tal-art. 12B tal-Kap. 158 relativ għall-perjodu bejn Awissu tal-2018 u Diċembru tal-2019. Dan ukoll għandu jnaqqas il-*quantum* tal-kumpens.

24. Għall-bqija din il-qorti taqbel illi l-ewwel qorti qieset il-fatturi kollha relevanti għall-għanijiet tal-likwidazzjni tal-kumpens, ħlief illi l-fatt illi l-attur dam sakemm fittex ir-rimedju kostituzzjonali ma kellux jittieħed in konsiderazzjni.

---

1 Ara Gerald Camilleri *et v* Avukat Ġenerali *et*, Kost. 6 ta' Ottubru 2020.

2 Para. 12 *et seqq.*, *supra.*

25. Meqjusa dawn il-fatturi kollha, l-qorti hija tal-fehma li kumpens pekunjarju ta' erbgħin elf euro (€40,000) flimkien ma' kumpens non-pekunjarju ta' erbat elef euro (€4,000) ikun xieraq u biżżejjed billi joħloq proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-għanijiet soċjali tal-liġi, meqjus ukoll il-fatt illi wara l-mewt tal-kerrejja l-attur issa għandu l-fond battâl f'idejh. F'dan is-sens għalhekk sejra tilqa' dan l-aggravju tal-attur.

26. Il-qorti għalhekk tiddisponi mill-appell billi tirriforma s-sentenza appellata: tħassarha fejn illikwidat kumpens pekunjarju ta' sitta u disgħin elf, erba' mija u ħamsa u erbgħin euro (€96,445), u, minflok, tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' erbgħin elf euro (€40,000), flimkien mad-danni non-pekunjarji ta' erbat elef euro (€4,000) likwidati mill-ewwel qorti, b'kollox erbgħa u erbgħin elf euro (€44,000). Tikkonferma s-sentenza fil-bqija.

27. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata; l-ispejjeż tal-appell jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

Mark Chetcuti President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr