QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Ġunju, 2021.

Numru 1

Rikors numru 65/2018/1 RGM

Jason Attard, Marika Sant, Alfred Attard

v.

L-Avukat Ġenerali u Anne Muscat

1. Dan huwa appell wara ilment magħmul mill-atturi appellati illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bl-operazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti li kienu qiegħdin jagħtu lill-inkwilina Muscat dritt ta' rilokazzjoni u jirrenduha impossibbli għalihom li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` tagħhom, u dan

versu l-ħlas ta' kera li kienet wisq baxxa. L-atturi huma l-proprjetarji tal-fond bl-indirizz 78 ġja 183, Main Street, Birkirkara. Dan il-fond kien ġie mogħti permezz ta' konċessjoni enfitewtika minn missier l-atturi, Paolo Attard, lil Joseph Muscat, żewġ il-konvenuta Anne Muscat għal perjodu ta' sbatax -il sena li bdew jiddekorru fis-16 ta' Marzu, 1973, versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm100. Peress li l-konvenuta u żewġha kienu ċittadini Maltin u kienu jużaw il-fond in kwistjoni bħala r-residenza ordinarja tagħhom, meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika fil-15 ta' Marzu, 1990 huma akkwistaw id-dritt li jkomplu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera.

2. F'dawn il-proċeduri huma talbu għalhekk lil ewwel Qorti sabiex:

> "1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Muscat u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu lpussess tal-proprjeta' taghhom.
>
> 2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati ddrittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom 78 gja 183, Main Street, Birkirkara, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz lizgumbrament tal-intimata mill-fond.
>
> 3. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

5. Tikkundanna lill-intimati ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tas-16 ta' April 2018 li kopja taghha qed tigi hawn esebita u mmarkata bhala "Dokument E" u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni."

3. Anne Muscat eċċepiet, *inter alia,* in-nullita` tar-rikors promotur, illi m'hijiex il-leġittima kontradittriċi f'dawn il-proċeduri, illi t-talbiet għal kumpens u danni ma jistgħux jissussistu fil-konfront tagħha, li l-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita l-poteri kostituzzjonali tagħha għaliex l-atturi ma għamlux użu minn l-ebda rimedju ordinarju, li m'huwiex il-kompitu ta' dawn il-Qrati li jordnaw żgumbrament ta' inkwilin, li m'huwiex minnu li huwa impossibbli għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta` in kwistjoni, li t-titolu ta' kera tagħha huwa validu u rikonoxxut mis-sidien stante li l-kera dejjem ġiet aċċettata, li ma hemmx teħid forzuz ta' proprjeta` kif meħtieġ mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, li kienet għażla libera tal-awtur tal-atturi li jidħol fi ftehim ta' kera mal-konvenuta u żewġha, li hi u żewġha għamlu benefikati estensivi fil-fond u li m'għandhiex tbati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

4. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa, *inter alia,* l-atturi jridu jġibu prova tat-titolu, li l-fond huwa suġġett għall-kontroll ta' użu leġittimu u huwa okkupat taħt titolu validu skont il-liġi, li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli għaliex m'hemm l-ebda teħid forzuz ta' proprjeta` u li m'hemm l-ebda leżjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex si tratta ta' miżura leġittima fl-interess ġenerali, ossia akkomodazzjoni soċjali.

5. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-28 ta' Jannar, 2021 ġie deċiz hekk:

> "Ghal dawn il-motivi l-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tiddisponi mill-eccezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimata Muscat konformement ma' dak hawn fuq deciz, 1. Tilqa' parzjalment l-ewwel talba tar-rikorrenti, tiddikjara illi bloperazzjonijiet ta' l-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12 (2), tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l1979 qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Muscat u tichad parzjalment l-ewwel talba tar-rikorrenti in kwantu qed titlob dikjarazzjoni li jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' taghhom u minflok tiddikjara illi r-rilokazzjoni sfurzata fuq ir-rikorrenti tal-inkwilina Muscat kienu jaghmluha fiż-żmien rilevanti haga x'aktarx incerta gharrikorrenti li jiehdu lura l-pussess tal-proprjetà taghhom fuq imsemmija;
>
> 2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom u cioe' il-fond 78 gia 183, Main Street, Birkirkara, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 talKostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta);
>
> 3. Tiddikjara u tordna illi l-intimata Muscat ma tibqax tistrieh fuq il-protezzjoni offerta lilha s'issa mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex tibqa tokkupa il-fond 78 gia 183, Main Street, Birkirkara;
>
> 4. Tirrespingi t-tielet, ir-raba' u l-hames talba tar-rikorrenti in quantu dawn msejsa fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni izda tghaddi sabiex tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-hlas ta' kumpens u danni sofferti mirrikorrenti b'konsegwenza tal-ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kif fuq deciz;
>
> 5. Tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' hamsin elef Ewro (€50,000) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' tlettax-il elf u hames mitt Ewro (€13,500);
>
> 6. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti ssomma komplessiva ta' tlieta u sittin elf u hames mitt Ewro (€63,500) rapprezentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.
>
> Bl-ispejjez kontra l-Avukat tal-Istat, salv l-ispejjez tal-intimata Muscat illi ghar-ragunijiet fuq moghtija ghandha thallas l-ispejjez taghha."

6. L-Avukat tal-Istat preżenta r-rikors tal-appell tiegħu fil-15 ta' Frar, 2021 permezz ta' liema talab lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata billi tirrevedi il-*quantum* tal-kumpens mogħti lill-atturi.

7. L-atturi preżentaw ir-risposta tal-appell tagħhom fit-23 ta' Frar, 2021 u talbu li l-appell tal-Avukat tal-Istat jiġi miċħud bl-ispejjeż doppji stante li l-appell huwa frivolu u vessatorju.

8. Anne Muscat ippreżentat nota fl-atti fejn stqarret li in vista tat-transazzjoni milħuqa mal-atturi appellati fil-mori tal-proċeduri kif ukoll billi l-mertu tal-appell jittratta aggravji u materji li ma jolqtux lill-esponenti, qiegħda tirrimetti ruħha fuq l-atti.

Ikkonsidrat;

9. L-appellant Avukat tal-Istat ressaq aggravju wieħed fl-appell tiegħu permezz ta' liema jilmenta dwar il-*quantum* tal-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti. L-Avukat tal-Istat jargumenta li ġaladarba l-ewwel Qorti qieset li l-atturi għandhom rimedju ulterjuri a disposizzjoni tagħhom permezz tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ma kellhiex tiffissa kumpens esaġerat bħallikieku l-Artikolu 12B ma jeżistix. Argumenta illi grazzi għall-Artikolu 12B l-atturi jistgħu jieħdu lura l-fond in kwistjoni u dan il-fatt ma jistax jiġi injorat għall-finijiet tal-likwidazzjoni tal-kumpens. Jargumenta illi l-valutazzjoni tal-Perit Tekniku ma tfissirx li fil-verita` il-post kien ser jinkera b'dak l-ammont għaliex tali kera m'hijiex realistika, partikolarment ikkonsidrat it-tip ta' proprjeta` in kwistjoni,

li la tinsab fi stat impekkabbli u lanqas ma hi xi palazz enormi, u jżid illi kkonsidrat li l-proprjeta` hija biss sebgħin metru kwadru, is-somma ta' €725 bħala kera mensili hija esaġerata. Isostni illi l-fatt illi l-ewwel Qorti għamlet żball u ndikat fil-konsiderazzjonijiet li l-kumpens li kien qiegħed jiġi llikwidat kien ta' "erbgħin elf Ewro (€50,000)"*sic,* juri li l-ħsieb inizjali tal-Qorti kien ammont iktar baxx minn dak imniżżel fid-deċide. L-Avukat tal-Istat jargumenta illi l-kumpens dovut jista' jkun anqas mill-valur sħiħ fuq is-suq u dan skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, u jindika numru ta' sentenzi fejn il-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti ġie mnaqqas sostanzjalment minn din il-Qorti.

10. L-appellanti jirribattu li a kuntrarju ta' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat il-fatt li jkun hemm inċertezza u jkun diffiċli għas-sid biex jieħu lura l-proprjeta` tiegħu huwa biżżejjed biex il-Qorti tiddikjara li hemm ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem. Isostnu illi skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea s-sid għandu jirċievi d-dannu għat-tul taż-żmien kollu li kien qed isofri ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu. L-appellanti jissottomettu illi l-ammont likwidat mill-ewwel Qorti huwa ġust fiċ-ċirkostanzi u li dan l-appell huwa frivolu u vessatorju u għaldaqstant l-Avukat tal-Istat għandu jiġi ordnat iħallas l-ispejjeż għal darbtejn.

11. L-ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet fir-rigward tal-kumpens dovut lill-attriċi:

> "In vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piz sproporzjonat meta kienu imcahhda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom kawza tal-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, huma ghandhom jinghataw rimedju xieraq.

Fil-kaz Raymond Cassar Torreggiani et vs. Avukat Generali et deciza mill-Qorti Kosotituzjonali fid-29 ta' April 2016, il-Qorti ikkunsidrat li:-

> "Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:
>
> "Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel qorti, din ilQorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea hasset li f`certi kazijiet kellha taghti kumpens f`ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b` mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f`ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropea. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni lfatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra rrikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f` dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li rrikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel lispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond."

Ghalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni civili sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju ta' likwidazzjoni ta' danni pekunjarji.

Dwar id-danni pekunjarji l-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni moghtija minnha fit-18 ta' Frar 2016 fl-ismijiet Walter Delia et vs. Chairman tal-Awtorità tad-Djar (Rik Kost 54/2009) irriteniet illi ghalkemm hemm distinzjoni bejn il-kuncett ta' kumpens ghall-ksur ta' dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u l-kuncett ta' danni civili:

> "għandu jingħad li l-estenzjoni tad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estenzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha wkoll, u għalhekk dawn ma jistgħux ma jittieħdux in kunsiderazzjoni. Kif spjegat l-ewwel Qorti m'hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lillQorti milli tillikwida somma għad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna b'riżultat ta' leżjoni ta' dritt fundamentali."

Mehudin dawn il-principji gurisprudenzjali, il-Qorti sejra tiehu diversi fatturi in konsiderazzjoni fil-likwidazzjoni tal-kumpens ewlenin fosthom:

1. Il-fattur taz-zmien meta bdiet tonqos il-proporzjonalità;

2. Id-diskrepanza sostanzjali li hemm bejn il-kera li r-rikorrenti rcevew minghand l-inkwilini kawza tal-limitazzjonijiet fil-quantum massimu tal-

kera mposta mill-Artikolu 12 u l-kera li l-fond kellu potenzjal jattira fis-suq hieles;

3. L-ghan socjali ntiz li jintlahaq mil-ligi mpunjata u cioe' sabiex jipprovdi akkomodazzjoni adegwata fil-kuntest ta' social housing;

4. It-trapass taz-zmien ta' sebgha u ghoxrin sena li matulu r-rikorrenti kienu kostretti jissubixxu lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjetà tenut kont ukoll però li taht il-ligi kif issa emendata, id-dritt li tintiret l-kirja huwa severament limitat u ghalhekk ma ghadx hemm is-sitwazzjoni ta' qabel li l-kirja setghet tibqa' tiggedded bla limitu taz-zmien;

5. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv ghall-htiega ta' ntervent legislattiv effettiv sabiex johloq bilanc proporzjonat bejn il-pizijiet u d-drittijiet tas-sidien ta' dawn il-fondi;

6. L-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz milleffetti legali tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158; u

7. Ir-rimedju ulterjuri li r-rikorrenti ghandhom ghad-disposizzjoni taghhom sancit taht l-Artikolu 12B.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens gust li ghandu jinghata lir-rikorrenti huwa dak ta' erbghin elf Ewro (€50,000) bhala kumpens pekunjarju u s-somma ta' tlettax-il elf u hames mitt Ewro (€13,500) bhala danni non-pekunjarju u liema kumpens ghandu jhallashom l-intimat Avukat tal-Istat."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

12. L-Avukat tal-Istat jargumenta illi l-kumpens iffissat mill-ewwel Qorti huwa esaġerat meta wieħed jikkonsidra l-effett tal-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Minn qari tas-sentenza appellata huwa ċar illi l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B fil-likwidazzjoni magħmula minnha. Dan fil-fatt ġie ddikjarat espressament mill-ewwel Qorti meta elenkat wieħed wieħed il-fatturi li kienet qed tieħu in konsiderazzjoni sabiex tasal għal-likwidazzjoni tal-*quantum* tal-kumpens li għandu jkun dovut lill-atturi. Il-Qorti tosserva illi l-Artikolu 12B ma joffri l-ebda

rimedju għall-ksur ta' drittijiet fondamentali soffert mill-atturi qabel l-introduzzjoni tiegħu, u għalhekk ma jista' jkollu l-ebda effett fuq il-likwidazzjoni tad-danni sofferti mill-atturi qabel l-introduzzjoni tiegħu. Għal dak imbagħad li jirrigwarda r-relazzjonijiet futuri bejn l-atturi u l-inkwilini, l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni kemm "l-ordni li ser tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158" u kemm "ir-rimedju ulterjuri li r-rikorrenti għandhom għad-disposizzjoni tagħhom sanċit taħt l-Artikolu 12B." Fid-dawl ta' dan kollu il-Qorti tqis illi l-argument tal-Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward hu infondat.

13. Argument ieħor imressaq mill-Avukat tal-Istat f'dan l-appell huwa li l-kumpens huwa esaġerat ikkonsidrat it-tip ta' proprjeta` in kwistjoni. Il-Qorti pero` tqis illi dan l-argument m'huwiex ibbażat fuq il-fatti li joħorġu mill-provi prodotti quddiem l-ewwel Qorti. Il-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti huwa bbażat fuq l-istima magħmula mill-Perit Tekniku, u ma jidher li kien hemm l-ebda raġuni xierqa għalfejn l-ewwel Qorti tinjora din ir-relazzjoni. Il-Qorti tosserva illi jekk il-partijiet ma qablux ma' din l-istima, huma kellhom il-fakulta` illi jitolbu l-ħatra ta' periti perizjuri iżda dan m'għamluhx. Jirriżulta pero` illi l-partijiet għamlu użu mill-fakulta` konċessa lilhom sabiex jagħmlu domandi in eskussjoni lil Perit Tekniku, u r-risposti mogħtija in eskussjoni jikkjarifikaw il-posizzjoni meħuda mill-istess Perit. Hekk per eżempju, il-Perit Tekiniku kkjarifika f'dawn ir-risposti illi l-fatt li l-fond in kwistjoni jinsab f'Żona ta' Konservazzjoni Urbana tattira tip partikolari ta' xerrej potenzjali, u ċioe` xerrejja li jkunu attratti minn djar antiki f'ambjenti ta' rħula tradizzjonali Maltin u għalhekk dan il-fatt ma jnaqqasx mill-prezz tal-bejgħ tal-fond. F'dawn ir-risposti l-Perit Tekniku wkoll jikkjarifika illi huwa ħa in

konsiderazzjoni numru ta' punti mqajma mill-partijiet li għandhom impatt fuq il-valur tal-fond fuq is-suq liberu, u li dan kollu huwa rifless fil-valur stabbilit minnu. Għalhekk il-Qorti tqis illi l-argumenti tal-Avukat tal-Istat ibbażati fuq il-fond innifsu huma infondati u ma jwasslux għal varjazzjoni fil-*quantum* likwidat mill-ewwel Qorti.

14. L-Avukat tal-Istat argumenta wkoll illi l-kumpens f'dawn it-tip ta' kawżi ma jeħtieġx li jkun ekwivalenti għall-ammont ta' kera illi kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu, u dan minħabba l-għan leġittimu fl-interess ġenerali li għalih kienet intiża l-leġislazzjoni impunjata. Kif diġa` kellha l-okkażjoni li tosserva din il-Qorti, il-kumpens likwidat mill-Qorti għandu dejjem ikun arġinat fuq il-fatti tal-kawża li jkunu rriżultaw quddiem il-Qorti f'dik il-kawża partikolari li jkollha quddiemha, għaliex sabiex ikun xieraq il-kumpens likwidat mill-Qorti jrid tabilfors ikollu relazzjoni oġġettiva mal-fatti tal-każ, inkluż l-ammonti ta' kera indikat mill-Perit Tekniku. Filfatt, minn qari tas-sentenza appellata jirriżulta illi l-ewwel Qorti filfatt ħadet in konsiderazzjoni dan il-fattur fil-likwidazzjoni tal-kumpens magħmul minnha, u għalhekk ma jidhirx illi hemm xi nuqqas li għandu jiġi msewwi minn din il-Qorti.

15. Il-Qorti tirreferi għas-sentenza riċenti **Cauchi v. Malta** (QEDB) tal-25 ta' Marzu, 2021 fejn il-Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet dwar il-kumpens:

> *"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 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).

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%.

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".

Fiċ-ċirkostanzi għalhekk l-aggravju ma fihx mertu.

16. L-Avukat tal-Istat argumenta inoltre illi l-iżball magħmul mill-ewwel Qorti fl-indikazzjoni tal-ammont tal-kumpens fil-konsiderazzjonijiet tagħha, u ċioe` meta indikat li l-kumpens li kien ser jiġi akkordat kien ta' "erbgħin elf ewro (€50,000)" *sic,* juri li anke l-ewwel Qorti kienet propensa li takkorda kumpens anqas. Din il-Qorti tqis illi dan l-argument huwa biss spekulazzjoni fuq il-possibbli tifsira ta' żball *lapsus calami* tal-ewwel Qorti, u żgur li l-ebda deċiżjoni ma tista' tkun ibbażata fuq tali spekulazzjonijiet u konġetturi. Id-deċide tal-Qorti kien ċar rigward l-ammont ta' kumpens akkordat.

17. Tenut kont ta' dan kollu, il-Qorti hija tal-fehma illi l-Avukat tal-Istat ma ressaq l-ebda argument illi jista' jwassal lil din il-Qorti sabiex tissostitwixxi l-apprezzament tagħha għal dak tal-ewwel Qorti.

18. Għaldaqstant dan l-appell qiegħed jiġi miċħud.

Deċide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad l-appell tal-Avukat tal-Istat, bl-ispejjeż jitħallsu kollha mill-istess appellant.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da