QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta’ nhar it-Tnejn, 29 ta’ April, 2024.

Numru 10

Rikors kostituzzjonali numru 492/2021/1 RGM

Gordon Grima Baldacchino

v.

L-Avukat tal-Istat;
Nazzarena *sive* Rina Pace u Vincent Pace

1. Dan huwa appell tal-Avukat tal-Istat minn sentenza tal-31 ta’ Jannar 2023 tal-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali li sabet ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attur imħarsa bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta [il-“Kostituzzjoni”] u bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [“l-Ewwel Protokoll”] u bħala rimedju ikkundannat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens ta’ wieħed u għoxrin elf u mitt euro (€21,100). L-

appell tal-Avukat tal-Istat jolqot is-sejbien ta' ksur u l-*quantum* ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti.

2. Il-fatti relevanti ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »L-attur Gordon Grima Baldacchino (l-attur) huwa sid il-fond … konsistenti f'mezzanin fl-ewwel sular (il-mezzanin jew il-fond) li l-attur akkwista permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Vanessa Pool fis-26 ta' Ġunju 2005.
>
> »Meta l-attur xtara l-mezzanin kien soġġett għal sub-ċens annwu u termporanju li kien ġie konċess in forza ta' kuntratt in atti Nutar Dr George Cassar tas-27 ta' Ottubru 1983 lil Vincent Pace u Nazzarena Zammit għal żmien ta' ħamsa u għoxrin sena.
>
> »Il-konċessjoni sub-enfitewtika skadiet fis-sena 2008 meta l-attur kien sar il-padrun dirett in forza tal-kuntratt fuq imsemmi.
>
> »In forza tal-Kap. 319 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 is-sub-ċens ġie konvertit f'kera.
>
> »L-attur għalhekk intavola l-kawża odjerna fejn qed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja illi bl-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 għall-kirja mertu tal-kawża ġew leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu protetti sew bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea (Kap 319).
>
> »Għalkemm fl-1 ta' Ottubru 2021 l-attur xehed bil-mezz ta' *affidavit*, huwa ma semma xejn illi, fl-istess jum li kien intavola l-kawża odjerna, kien intavola wkoll dwar l-istess fond u kontra l-istess konvenuti Pace, kawża oħra din id-darba quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera *ai termini* tal-emendi introdotti għall-Kap 158 permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 u l-Att XXIV tas-sena 2021.
>
> »Dan jirriżulta min-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat fejn irrefera għas-sentenza mogħtija fil-25 ta' Frar 2022 fl-ismijiet <u>Gordon Grima Baldacchino *v.* Nazzarena Pace *et*</u> fejn il-bord ordna illi b'effett mid-data tas-sentenza il-kera pagabbli mill-konvenuti Pace lill-attur kellha tiġi awmentata minn €638.52 fis-sena għal €7,200 fis-sena.«

3. L-attur kien talab illi l-qorti:

> »1. tiddikjara … illi per konsegwenza tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġew vjolati u / jew qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu stess … u dan b'vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel *Protocol* tal-Konvenzjoni Europeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtih r-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond;
>
> »2. tiddikjara … illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-oper-azzjonijiet tal-Att XXIII ta' l-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, *stante* illi ma jirriflettux is-suq u

lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Europea;

»3. tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit …;

»4. tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Europea;

»5. tagħti dawk ir-rimedji l-oħra kollha meqjusa xierqa;

»Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimati… … …«

4. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»1. Tilqa' in parte l-ewwel talba, tiddikjara illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta fil-perijodu bejn is-27 ta' Ottubru 2008 u l-10 ta' Lulju 2018, ġew vjolati d-drittijiet tal-attur għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu … bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bi ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

»2. Tiddikjara illi l-attur għandu dritt għal rimedju konsistenti fi ħlas ta' danni pekunjarji u danni non-pekunjarji iżda mhux ordni ta' żgumbrament kontra l-konvenuti Pace.

»3. Tilqa' *in parte* t-tieni talba, tiddikjara illi l-konvenut Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mill-attur b'konseg-wenza tal-leżjoni tad-dritt konvenzjonali u kostituzzjonali kif hawn fuq deċiż b'dan illi tali rimedju qed jingħata mhux *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Europea kif talab l-attur, iżda bis-saħħa tal-artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 u dan peress li artikolu 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex inkorporat fil-Kap. 319.

»4. Tilqa' t-tielet talba, tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' għoxrin elf u mitt euro (€20,100) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' elf euro (€1,000).

»5. Tilqa' *in parte* l-ħames talba, tikkundanna lill-konvenut Avukat tal-Istat iħallas lill-attur is-somma komplessiva ta' €21,100 *ai termini* tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 u mhux kif talab l-attur.

»Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.«

5. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha safejn relevanti għall-appell tal-Avukat tal-Istat ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea

»Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jagħti lil persuna protezzjoni sew mit-teħid tal-pussess ta' ħwejjiġha sew protezzjoni tat-tgawdija ħielsa ta' ħwejjiġha.

»… … …

»Huwa llum paċifiku illi l-konverżjoni ta' enfitewsi temporanja għall-kera mal-iskadenza tat-terminu tal-enfitewsi mhux biss qed isir f'qafas legali iżda wkoll li l-istess liġi għandha għan fl-interess pubbliku.

»Però dan mhux biżżejjed sabiex isalva lil dik il-liġi milli tinstab lesiva tad-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bl-effetti tagħha.

»Jeħtieġ ukoll li meta liġi ċċaħħad lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi tali ċaħda ssir f'qafas legali u fl-interess pubbliku.

»Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli id-dannu konsegwenzjali soffert.

»Bilanċ u Proporzjonalità

»Il-konsiderazzjonijiet fuq din it-tema legali dejjem jaslu fil-punt fejn irid jiġi evalwat jekk bil-liġi attakkata li tkun ħolqot indħil fit-tgawdija mis-sid tal-proprjetà tiegħu, inżammx dak il-bilanċ proverbjali bejn l-interessi tas-soċjeta' in ġenerali u l-interessi tas-sid milqut b'dik il-liġi.

»… … …

»… … … il-qorti hi tal-fehma illi għalkemm il-miżura leġislativa attakkata mil-attur saret taħt qafas legali, u għalkemm l-iskop ta' tali miżura kien wieħed għal għan leġittimu sabiex jindirizza problema soċjali li tirrigwarda d-djar residenzjali, u għalkemm l-istat għandu marġini wiesa' ta' apprezzament meta jiġi sabiex jieħu deċiżjonijiet fl-interess pubbliku bħalma hu il-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali, Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 holoq indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tal-attur għaliex, kif ser naraw aktar 'l isfel, fiż-żmien rilevanti ġarr piż finanzjarju kbir meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera mħallsa mill-inkwilini skont il-liġi attakkata kienet u baqgħet kera baxxa ħafna.

»Jirriżulta mill-provi miġbura illi filwaqt li wara l-iskadenza taċ-ċens temporanju fis-sena 2008 il-konvenuti Pace bdew iħallsu kera annwu ta' €638.52 fis-sena, skond ir-relazzjoni peritali l-valur lokatizju tal-fond f'dik l-istess sena kien ta' €3,500 fis-sena bejn l-2008 u l-2013, u €5,600 fis-sena bejn l-2014 u l-2021.

»Dan iwassal lill-qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna, bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif viġenti bejn id-data tal-iskadenza tal-enfitewsi temporanja u d-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B permezz tal-Att XXVII tal-2018, l-attur *qua* sid ġarr piż eċċessiv u sproporzjonat li ssarraf f'leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu sanċiti sew bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

»Il-qorti qed tqis li l-leżjoni tad-dritt fundamentali tal-attur ġie fi tmiemu permezz tal-Att XXVII tal-2018 għar-raġunijiet segwenti.

»Artikolu 12B qabel ġie sostiwit bl-Att XXIV tal-2021 diġa kien qed jipprovdi rimedju effettiv lil-attur.

»… … …

»Il-qorti qed tqis illi l-attur sofra leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu mis-27 ta' Ottubru 2008 (id-data tal-iskadenza taċ-ċens temporanju)

sal-10 ta’ Lulju 2018 meta daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018, li ta d-dritt lil-attur li jadixxi l-Bord tal-Kera sabiex jordna awment tal-kera li jista’ jlaħħaq sa 2% tal-valur tal-proprjetà kif fil-fatt għamel.

»... … …

»Rimedji

»Danni pekunjarji

»*In vista* tal-fatt li l-attur sofra piż sproporzjonat meta ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu kawża tal-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta kif applikabbli fiż-żmien rilevanti, huwa għandu jingħata rimedju xieraq konsistenti f’kumpens.

»Hija ġurisprudenza issa assodata li fil-likwidazzjoni ta’ danni pekunjarji f’kawżi ta’ din ix-xorta l-Qorti ssegwi s-sentenza Cauchi *v.* Malta mogħtija mill-Qorti Europea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta’ Marzu 2021.

«… … …

»Skond ir-rapport peritali l-valur lokatizzju tal-fond bejn is-27 ta’ Ottubru 2008 u l-10 ta’ Lulju 2018 komplessivament jammonta għal €46,2007. Għar-raġunijiet fuq mogħtija, minn dan l-ammont għandu jitnaqqas 30% li jwassal għal ċifra ta’ €32,340 li minnha jrid jitnaqqas 20% li jwassal għal ċifra ta’ €25,872.00. Minn dan l-ammont irid jitnaqqas ukoll il-kera perċepita jew perċepibbli fil-perijodu rilevanti u *cioè* €638.52 fis-sena li jwassal għal total ta’ €5,764.68.

»Għalhekk id-danni pekunjarji qed jiġu likwididati fis-somma ta’ €20,107.32

»Tenut kont illi l-leżjoni tal-jedd fundamentali tal-attur ġie fis-seħħ fl-2008, tliet snin biss wara li xtara l-fond okkupat bil-kerrejja, il-konvenuti Pace, il-qorti qed tieħu dan il-fatt in konsiderazzjoni.

»Irriżulta illi fis-sena 2008 l-attur xtara il-mezzanin bi prezz vantaġġjuż ħafna. Dan qed jingħad peress li għall-prezz ta’ Lm32,000, ekwivalenti għal €74,528, l-attur xtara il-mezzanin mertu tal-kawża, il-fond … Siggiewi; il-mitħna … Siggiewi, u korp ta’ bini konsistenti f’ħames garaxxijiet mikrija lil terzi, ilkoll fi *groundfloor* …; kollox soġġett għaċ-ċens annwu u temporanju b’kuntratt tan-Nutar Herbert Cassar tat-30 ta’ Ġunju 1983. Ġie enfasizzat fuq il-kuntratt tal-akkwist talattur illi “l-imsemmija *garages* u *flat* huma lkoll mikrija lil terzi”.

»Skond ir-relazzjoni peritali tal-Perit Teniku Elena Borg Costanzi, fis-sena 2008 il-mezzanin kellu valur lokatizzju ta’ €3,500. Mir-rapport jirriżulta illi għas-sena 2021 il-perit tekniku ikkalkolat il-valur lokatizju bir-rata ta’ 1.5% tal-valur tal-immobbli. B’dan illi fis-sena 2008 il-valur tal-immobbli bil-pussess vakant fuq il-kejl tal-istess perit tekniku huwa ta’ *circa* €200,000. Minn dan jidher ċar illi meta xtara il-fond mertu tal-kawża flimkien ma’ għad ġmielu ta’ proprjetajiet oħra bi prezz manifestament vantaġġjuż, l-attur kien jaf illi qed jakkwista b’dak il-prezz vantaġġjuż peress li l-immobbli kollu kien soġġett għaċ-ċens temporanju li mat-tmiem tiegħu il-ċenswalist kien ser isir il-kerrej. Għalkemm l-attur xhed illi huwa ma kienx jaf li ma l-iskadenza taċ-ċens il-konvenuti Pace setgħu jibqgħu fil-fond mertu tal-kawża, il-qorti ma tqisx tali asserzjoni veritiera.

> »Fiċ-ċirkostanzi tqis illi d-danni morali għandhom jiġu likwidati fis-somma ta' elf euro (€1,000).«

6. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors tal-14 ta' Frar 2023 li għalih l-attur wieġeb fit-30 ta' Marzu 2023.

7. L-appell tal-Avukat tal-Istat jolqot kemm is-sejbien ta' ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attur kif ukoll il-*quantum* ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti, u ġie mfisser hekk:

> »L-aggravju tal-esponent huwa uniku illi l-esponent ma jaqbilx li kien hemm leżjoni tad-drittijiiet fondamentali tar-rikorrent Gordon Grima Baldacchino *stante* illi f'dan il-każ partikolari ma kien hemm l-ebda nuqqas ta' proporzjonalità fil-konfront tar-rikorrent u għaldaqstant ma kien hemm l-ebda lok għal kumpens pekunjarju u non-pekunjarju.
>
> »... … …
>
> »… … … l-esponent ma jaqbilx mal-ewwel qorti meta sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tal-appellat u ordnat lil esponenti jħallas kumpens pekunjarju u non-pekunjarju.
>
> »L-ewwel qorti naqset milli tikkunsidra fatt prinċipali f'dawn il-proċeduri u *cioè* li l-appellat Gordon Grima Baldacchino meta xtara il-fond fis-26 ta' Ġunju 2005 kien konsapevoli tal-fatt li dan il-fond kien ħa jkun soġġett għal protezzjoni taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Tant hu ċar li dan kien il-każ illi l-fond inxtara għal prezz miżeru flimkien ma' proprjetajiet oħra għal prezz ta' Lm32,000 (€74,539.95).
>
> »Iċ-ċens fuq dan il-fond … skada fis-27 t'Ottubru 2008 u konsegwentement iċ-ċens ġie trasformat għal kirja skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
>
> »In kontro-eżami r-rikorrent, illum appellat, qal hekk dwar il-fatturi li waslu għal valutazzjoni tal-fond fil-mument tal-akkwist:
>
> > »"Wieħed mill-fatturi kien li ovvjament il-post fejn hemm in-nies fil-verità dak iż-żmien kien ngħidulu *burdened* … allura l-valur finali ma setax ikun stabbilit sew …"
>
> »Fir-rapport tagħha l-perit tekniku … kkonkludiet illi l-fond illum il-ġurnata għandu valur ta' €360,000 b'valur lokatizju ta' €5,600 fis-sena. Il-valur lokatizju illum jammonta għal perċentaġġ ta' 1.56% tal-valur totali tal-fond. Jekk wieħed japplika dak il-perċentaġġ sabiex jasal għal valur tal-fond bil-valur lokatizju tal-2008 (€3,500 fis-sena) il-valur tal-fond waħdu jkun ta' €224,358.97 fil-mument tal-akkwist u *cioè* fl-2005. Meta wieħed jiftakar illi l-fond … inxtara flimkien ma' proprjetajiet oħra għal prezz globali ta' €74,539.95 wieħed jista jgħid illi r-rikorrent mingħajr ma tnaqqas il-valur tal-fondijiet l-oħra li nxtraw fis-27 t'Ottubru 2005 għamel return on investiment ta' €149.819.02.

»It-“telf” ta’ kera li għamel l-appellat f’dan il-każ jista’ jiġi kkalkulat kif ġej u dana mill-iskadenza taċ-ċens sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018:

Snin	Valur Lokatizju (*ammont ta’ snin)	Total
27 t’Ottubru 2008 – 31 ta’ Diċembru 2008	€3,500 (/12 *2)	€ 7,000
2009 – 2013	€3,500 (*4)	€14,000
2014 – 2017	€5,600 (*4)	€22,400
1 Jannar 2018 – 10 ta’ Lulju 2018	€5,600 (/12*6)	€ 2,800
Total:		**€46,200**

»Meta dan l-ammont tikkonsidrah mal-ammont ta’ €149,819.02 jirriżulta illi r-rikorrent għamel profitt ta’ fuq mitt elf euro! Għalhekk l-esponent ma jistax jifhem kif l-ewwel qorti xorta għaddiet biex tillikwida l-kumpens meta ma kien hemm ebda sproporzjon fil-każ odjern!

»Din is-sitwazzjoni partikolari kienet rikonoxxuta mill-Ewwel Onorabbli Qorti meta llikwidat id-danni non-pekunjarji:

»… … …

»Għalhekk donnu l-ewwel qorti fehmet illi hawnhekk sar spekulazzjoni ta’ proprjetà iżda mbagħad ftit qabel xorta għaddiet biex tillikwida l-kumpens pekunjarju mingħajr ma kkunsidrat r-*return on investiment* li għamel l-appellat,

»L-esponent għalhekk jinsab żbalordit fuq kif l-ewwel qorti għażlet it-triq li lanqas biss tikkonsidra dawn il-fatturi meta llikwidat id-danni pekunjarji u non-pekunjarji. L-ewwel qorti dakinhar li tat is-sentenza fl-ismijiet premessi tat sentenza oħra fl-ismijiet Joseph Scerri *et v.* Avukat tal-Istat *et* fejn għamlet din lil-konsiderazzjoni:

> »“36. F’dan ir-rigward il-qorti tagħmel referenza għas-sentenza Alexander Caruana *et v.* Doris Zarb *et* mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta’ April 2021 fejn dwar fattispeċie xi ftit jew wisq jixxiebhu għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
>
>> »“‘14. Fil-fehma ta’ din il-qorti l-atturi, għall-inqas għall-ewwel snin wara li xtraw il-fond mikri bi prezz relattivament baxx, ma jistgħux jitqiesu li ma kellhomx dħul raġonevoli fuq l-investiment tagħhom. Wara kollox, il-prezz li ħallsu kien konsegwenza tal-fatt illi l-fond kien mikri, u għalhekk huma wkoll ħadu vantaġġ mill-liġijiet tal-kera kif kienu dak iż-żmien. Dan il-vantaġġ iżda progressivament naqas aktar ma għadda ż-żmien u, meta tqis illi issa għaddew aktar minn għaxar snin li l-atturi xtraw il-fond, ma jistax jingħad li fil-preżent – meta tqis li qegħdin idaħħlu kera ta’ mitejn u tmien euro (€208) fis-sena meta l-fond jista’ llum jinkera b’erbat elef erba’ mija u erbgħin euro (€4,440) fis-sena – l-atturi għad għandhom dħul xieraq u proporzjonat mill-proprjetà tagħhom.
>>
>> »“‘15. Għalhekk, għalkemm huwa minnu illi l-prezz li ħallsu l-atturi biex xtraw il-proprjetà huwa fattur relevanti li għandu jitqies għall-għanijiet tal-likwidazzjoni tad-danni, xorta fil-

preżent qegħdin iġarrbu ndħil mhux xieraq fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom u, konsegwentement, ksur tal-jedd għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom.'"

»Fil-każ odjern l-ewwel qorti ma applikatx dan it-tagħlim iżda tat il-kumpens bħala donnu l-appellat Grima Baldacchino ma kienx jaf x'kien qiegħed jagħmel meta xtara l-fond. Li kieku l-ewwel qorti applikat it-tagħlim ta' Caruana *v.* Zarb ċitat minnha stess, kienet tirrealizza li hawnhekk huwa każ ta' fejn persuna għamel *return on investiment* ta' fuq minn €100,000 kienet tasal sal-konklużjoni illi hawnhekk ma hemm l-ebda lok għal kumpens. Dan huwa iktar ċar meta wieħed jikkonsidra illi l-leżjoni ma baqgħetx fis-seħħ kontra r-rikorrent bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 li daħal fis-seħħ ftit snin wara li ċ-ċens skada. Tant hu hekk illi wara l-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera deċiżi fil-25 ta' Frar 2022 l-appellat Grima Baldacchino illum il-ġurnata qiegħed igawdi minn kirja ta' €7,200 fis-sena u *cioè* €1,600 iktar milli kienet ivvalutatu il-perit tekniku maħtura minn din il-qorti.

»… … … fil-każ odjern m'aħniex qiegħdin nitkellmu fuq sitwazzjoni fejn jista' jingħad li hemm sproporzjon bejn il-kontroll ta' użu tal-proprjetà u t-tgawdija tal-proprjetà u għaldaqstant żgur ma hemm l-ebda leżjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea.«

8. L-attur wieġeb hekk:

»Permezz tal-ewwel aggravju tiegħu l-Avukat tal-Istat jsostni illi huwa ma jaqbilx mal-konklużjoni tal-ewwel qorti fejn sabet illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent. Skont l-Avukat tal-Istat f'dan il-każ partikolari ma kien hemm l-ebda nuqqas ta' proporzjonalità fil-konfront tar-rikorrent u għalhekk ma kien hemm l-ebda lok għal kumpens pekunjarju u non-pekunjarju. Dan għaliex l-esponenti, meta xtara l-proprjetà mertu ta' din il-kawża fis-26 ta' Ġunju 2005, kien jaf illi din kienet soġġetta għal kirja protetta u għalhekk xtraha għal prezz miżeru.

»L-esponenti ma jaqbel xejn mar-raġunament tal-Avukat tal-Istat. L-ewwel nett, tajjeb jingħad illi kif jirriżulta mill-kontro-eżami tal-esponenti huwa ma kienx konsapevoli illi mal-iskadena tal-konċessjoni din kienet ser tikkonverti ruħha f'titolu ta' kera perpetwu:

»... … …

»*Oltre* minn hekk, l-anqas li kieku huwa kien konsapevoli, wara l-iskadenza tal-konċessjoni fl-2008 sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, l-esponenti sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu versu t-tgawdija tal-istess proprjetà, hekk kif sanċiti mill-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Europea. Għalhekk għal għaxar snin *cioè* mill-iskandeza tal-konċessjoni enfitewtika sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-emendi li provdew għal awment fil-kera l-esponenti sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu versu t-tgawdija tal-istess proprjetà. L-emendi tal-2018 taw lill-esponenti l-opportunità illi jiftaħ proċeduri fil-Bord li Jirregola l-Kera (kif hekk eventwalment għamel), iżda dan ma jfissirx illi mid-data tal-iskadenza sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 l-esponenti ma sofriex ksur għal għaxar snin sħaħ.

»Dwar dan, din il-qorti preseduta fil-kawża fl-ismijiet <u>*Chemimart Limited v.* Avukat Ġenerali *et*</u> (1/17) deċiża nhar l-14 ta' Diċembru 2018:

»… … …

> »"… … … il-fatt li r-rikorrent akkwista l-fond in kwistjoni wara l-emendi li seħħew permezz tal-Att XXII tal-1979, ma jistax validament jiġi meqjus bħala rinunzja għad-dritt li jistabbilixxi l-kera dovuta skont id-diskrezzjoni tiegħu. … … …

»… … …

»Dan kollu magħdud, illum hemm armonija assoluta fil-mod li qegħdin jiġu deċiżi kawżi bl-istess natura tal-kawża odjerna, fejn il-qrati jaslu għall-likwidazjoni tad-danni pekunjarji permezz ta' formula provduta mill-Qorti Europea (<u>Cauchi *v.* Malta</u>). Liema formula ġiet użata korrettament mill-ewwel qorti fil-kalkolu tagħha fejn il-aorti llikwidat il-kumpens dovut mill-iskadenza tal-konċessjoni emfitewtika fis-sena 2008 sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 u *cioè* s-sena 2018. … … …

»Fis-sentenza ċitata mill-Avukat tal-Istat stess fl-appell odjern, il-qorti tgħid illi għalkemm l-ammont mħallas mis-sid meta akkwista l-proprjetà mertu tal-kawża għandu jittieħed in konsiderazzjoni ..."xorta fil-preżent qegħdin iġarrbu ndħil mhux xieraq fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, u, konsegwentement, ksur tal-jedd għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom". (<u>Joseph Scerri *et v.* Avukat tal-Istat *et*</u> 492/21) Huwa preċiżament għal din ir-raġuni illi l-esponenti pproċeda bil-kawża odjerna. Tajjeb jingħad wkoll illi l-ewwel qorti ħadet in konsiderazzjoni dan il-fatt u llimitat l-ammont ta' danni non-pekunjarji għal €1,000.

»L-Avukat tal-Istat ikompli jgħid illi l-esponenti għamel *return on investiment* kbir u għalhekk ma huwiex entitolat għal-kumpens għaliex ma hemmx nuqqas t'a proporzjonalità. Li kieku ma kienx hemm fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, l-esponenti kien ikun għamel investiment ferm akbar, iżda sal-lum minkejja li hemm rimedji *ai termini* tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta (li ma humiex qegħdin bl-ebda mod jiġu kontestati), l-esponenti xorta waħda ma jistax jagħmel użu minn din il-proprjetà kif jixtieq. La jista' jikriha lil min jixtieq jew għal kemm jixtieq, u l-anqas jista' jiżviluppaha. Għalhekk kellha ssir il-kawża odjerna.

»Għalhekk l-ewwel qorti kienet korretta fil-komputazzjoni tagħha u għalhekk is-somma ta' €21,100 għandha tiġi kkonfermata.

»Għalhekk l-aggravju tal-Avukat tal-Istat għandu jiġi miċħud.«

9. L-Avukat tal-Istat ampjament għandu raġun f'dan l-aggravju.

10. L-attur igħid illi "li kieku ma kienx hemm fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, l-esponenti kien ikun għamel investiment ferm akbar"; li ma jgħidx hu illi "li kieku ma kienx hemm fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979 meta xtara, ma kienx sejjer jixtri b'dak il-prezz".

11. Il-kwistjoni ma hijiex illi "l-fatt li r-rikorrent akkwista l-fond in kwistjoni wara l-emendi li seħħew permezz tal-Att XXII tal-1979 ma jistax validament jiġi meqjus bħala rinunzja għad-dritt li jistabbilixxi l-kera dovuta skont id-diskrezzjoni tiegħu"; dan huwa prinċipju stabilit. Il-kwistjoni hi jekk il-kera li kien idaħħal l-attur hekk kif intemmet l-enfitewsi kinitx sproporzjonata meta mqabbla mal-investiment li kien għamel. It-tweġiba hija ovvja.

12. L-attur kiseb il-mezzanin li dwaru saret il-kawża flimkien ma' proprjetajiet oħra fl-istess inħawi, *viz.* żewġ fondi kontigwi u mitħna (li ma kinux soġġetti għal kirjiet protetti bil-liġi favur terzi) u ħames garaxxijiet (li kienu soġġetti għal kirjiet protetti bil-liġi favur terzi) fis-26 ta' Ġunju tas-sena 2005 b'nefqa ta' tnejn u tletin elf Lira ta' Malta (Lm32,000), illum madwar erbgħa u sebgħin elf, ħames mija u erbgħin euro (€74,540).

13. Meta tqis illi l-mezzanin li dwaru saret il-kawża kien wieħed minn disgħa fondi, sitta minnhom, fosthom il-mezzanin, mikrija, u tlieta oħra le, u l-prezz b'kollox kien ta' erbgħa u sebgħin elf, ħames mija u erbgħin euro (€74,540), sehem ġeneruż mill-prezz għall-mezzanin waħdu ma setax kien aktar minn għoxrin elf euro (€20,000), waqt li fis-sena 2021 il-mezzanin waħdu ġie stmat li jiswa tliet mija u sittin elf euro (€360,000) u seta' jinkera ħamest elef u sitt mitt (€5,600) euro fis-sena. Ma hemmx stima ta' kemm kien jiswa l-mezzanin fl-2008, iżda hemm stima li seta' jinkera tlett elef u ħames mitt euro (€3,500) fis-sena. Jekk inżommu l-istess proporzjon ta' valur lokatizju ma' valur kapitali l-mezzanin fl-2008 –

tliet snin wara li xtrah l-attur – kien jiswa mitejn u ħamsa u għoxrin elf euro (€225,000)[1].

14. Jekk tqis illi l-attur ħallas għoxrin elf euro (€20,000) għall-mezzanin biss, l-attur ħallas madwar ħdax-il darba inqas mill-prezz tiegħu fis-suq ħieles tliet snin wara.

15. L-attur għalhekk għamel qligħ enormi bis-saħħa tal-liġi kif kienet dak iż-żmien, u ma huwiex xieraq illi dan il-fattur ma jitqiesx fil-likwidazzjoni tad-danni. Huwa minnu illi dan il-vantaġġ progressivament naqas aktar ma għadda ż-żmien, u li għalhekk l-attur tassew ikun ġarrab ksur tal-jedd għat-tgawdija tal-proprjetà jekk il-kera baqa' kontrollat u baxx meta mqabbel mal-kera fis-suq għal żmien wara li xtraha. Iżda ċertament meta tqis l-apprezzament kapitali enormi li għamel l-attur, u tqis ukoll illi seta' jikseb l-fond b'nefqa hekk baxxa proprju għax kien milqut bil-liġijiet li issa qiegħed jimpunja, ma jistax jingħad illi l-ksur beda jseħħ fl-2008, hekk kif intemmet l-enfitewsi, u l-konsiderazzjonijiet li għamlet l-ewwel qorti dwar id-danni non-pekunjarji kellhom jitqiesu wkoll fil-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji.

16. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-qorti fis-sentenza tat-22 ta' Jannar 2024 fl-ismijiet <u>Mark Brincat *et v.* L-Avukat tal-Istat *et*</u> (rik. kost. nru. 62/2014:

> »18. L-atturi kisbu l-fond fl-aħħar ta' Novembru tal-1990 b'nefqa ta' elfejn lira (Lm2,000), illum erbat elef, sitt mija u tmienja u ħamsin euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€4,658.75), waqt li l-2015 il-fond ġie stmat li jiswa miljun u tmien mitt elf euro (€1,800,000). Meta tqis dan l-apprezzament kapitali enormi li għamlu l-atturi, u tqis ukoll illi setgħu jiksbu l-fond b'nefqa hekk baxxa proprju għax kien milqut bil-liġijiet li

---

1 €360,000 × €3,500 ÷ €5,600 = €225,000

> issa qegħdin jimpunjaw, il-qorti ma tistax ma tagħtix relevanza lil dawn il-fatturi fil-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji.
>
> »19. Għalhekk, kif osservat fil-każ ta' Simon Mercieca ċitat mill-każin konvenut, għalkemm huwa minnu illi l-atturi ma kellhomx jibqgħu marbuta għal snin twal bil-kera baxx, madankollu fil-likwidazzjoni tad-danni l-qorti sejra, għallinqas għall-ewwel snin wara li l-atturi kisbu l-fond, tqis mhux il-valur lokatizju tal-fond iżda *return* xieraq fuq l-investiment li għamlu u wkoll il-qligħ kapitali enormi li għamlu. Fil-każ ta' Mercieca il-qorti qieset ir-*return* fuq kapital għall-ewwel ħames snin; fil-każ tallum, meqjus l-apprezzament kapitali enormi, il-qorti hija tal-fehma illi dan l-eżerċizzju għandu jsir mhux għal ħames snin biss iżda għal ħmistax-il sena. Dan ifisser illi konsiderazzjonijiet dwar valur lokatizju għandhom isiru b'seħħ mill-2006.«

17. Il-qorti għalhekk sejra tqis illi l-ksur tal-jeddijiet tal-attur beda fl-2016 sa meta daħlu fis-seħħ l-emendi għall-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"] f'Lulju tal-2018.

18. Id-dħul xieraq minn Jannar 2016 sal-10 ta' Lulju 2018 meta daħlu fis-seħħ l-emendi jiġi madwar erbatax-il elf, erba' mija u sebgħa u sittin euro (€14,467).

19. Bil-kriterji ta' Cauchi għandu jsir tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20%) biex jagħmel tajjeb għall fatt illi fis-suq ħieles l-immobbli mhux bilfors jibqgħu mikrija bla interruzzjonjiet. Għandu jsir ukoll tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-ħarsien tal-kirja. Meta tnaqqas il-kera li daħħal jew li seta' jdaħħal l-attur jifdal madwar sitt elef u ħames mitt euro (€6,500) kollox kif muri fi Skeda A.

20. Dwar danni non-patrimonjali, meqjusa l-konsiderazzjoniijet magħmula fuq dwar id-danni patrimonjali, il-qorti hija tal-fehma illi l-kumpens ta' elf euro (€1,000) likwidat fis-sentenza appellata huwa tajjeb u biżżejjed.

21. B'kollox għalhekk id-danni patrimonjali u non-patrimonjali jiġu sebat elef u ħames mitt euro (€7,500).

22. Il-qorti għalhekk tipprovdi dwar l-appell tal-Avukat tal-Istat billi tirriforma s-sentenza appellata: tikkonfermaha fejn sabet ksur tad-drittijiet tal-attur taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll[2] u tħassarha fejn illikwidat il-kumpens għal dan il-ksur fis-somma ta' wieħed u għoxrin elf u mitt euro (€21,100); minflok, tillikwida kumpens ta' sebat elef u ħames mitt euro (€7,500) bħala danni patrimonjali u non-patrimonjali, flimkien mal-imgħax minn dakinhar tas-sentenza appellata.

23. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati bis-sentenza appellata; dawk marbutin ma' dan l-appell jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da

[2] L-ewwel qorti sabet ukoll ksur taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni, li iżda fid-dawl ta' dak li jgħid l-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni ma jolqotx il-każ tallum. Madankollu ma sarx appell dwar hekk.

Skeda A

Sena	kera kontrollat	kera xieraq	
2016	621.93	5,600.00	
2017	621.93	5,600.00	
2018	362.79	3,266.67	*
	1,606.65	14,466.67	

* seba' xhur

Naqqas 20% jifdal	11,573.33
Naqqas 30% jifdal	8,101.33
Naqqas kera kontrollat	-1,606.65
Bilanċ	6,494.68