QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta’ nhar l-Erbgħa, 26 ta’ Ottubru, 2022.

Numru 16

Rikors Kostituzzjonali Numru 35/2020/1 AF

Hadrian Cassar Torreggiani

v.

Avukat tal-Istat u
Maria Dolores *sive* Doris Grasso

1. Dan huwa appell tal-attur minn sentenza tal-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha tas-26 ta’ April 2022 li sabet illi bl-applikazzjoni tal-art. 5 tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar [“Kap. 158”] għaċ-ċirkostanzi tal-każ tal-lum inkisru d-drittijiet fondamentali tal-attur imħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta [“il-Kostituzzjoni”] u bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [“l-Ewwel Protokoll”]. Bħala rimedju l-ewwel qorti ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lill-attur kumpens ta’ ħamsa u erbgħin elf euro (€45,000) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji.

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum ġew imfissra hekk mill-ewwel qorti:

> »Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, ir-rikorrent qiegħed jitlob lill-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet tiegħu kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni europea dwar il-protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, minħabba l-operat tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.
>
> »Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kawża tirrigwarda l-fond dekontrollat bin-numru 8, *The Orchid*, Flat 4, Triq it-Tamal ġà Triq il-Palma, San Ġiljan. Permezz ta' skrittura tad-29 ta' Settembru 1976, is-soċjetà *Cassar Estates Limited* kriet dan il-fond lil Albert Grasso, illum mejjet, għall-perjodu ta' tmien snin mill-1 ta' Jannar 1977 bil-kera ta' Lm20, illum €46.58, kull xahar bil-quddiem.
>
> »Il-kirja kellha tiskadi fil-31 ta' Diċembru 1984. Madanakollu, a tenur tal-artikolu 5 tal-Kap. 158, kif emendat permezz tal-Att XXIII tal-1979, Albert Grasso u martu l-intimata bħala ċittadini Maltin li jokkupaw il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom, ingħataw id-dritt ili jkomplu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera *stante* li bdew japplikaw fil-konfront tagħhom il-provvedimenti tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
>
> »Il-konjuġi Grasso allura ngħataw dritt jibqgħu jokkupaw l-fond b'kera li tkun daqs il-kera li kien jitħallas taħt l-istess kirja, miżjud wara d-data tal-ewwel tiġdid tal-kirja u sussegwentement kull ħmistax-il sena, b'ammont li jkun mhux iżjed minn dik il-kera li kien jitħallas li jirrappreżenta bi proporzjon għal dik il-kera ż-żieda fl-inflazzjoni minn meta l-kera li għandha tiżdied ġiet stabbilita l-aħħar.
>
> »Għaldaqstant, fi tmiem il-kirja *Cassar Estates* kienet kostretta tkompli tirrikonoxxi lill-konjuġi Grasso bħala inkwilini tal-fond bil-kera ta' Lm400.80, illum €933.61, fis-sena. Fl-2000 il-kera għoliet għal Lm542, illum €1,262,52, fis-sena. Fl-1 ta' Jannar 2015 il-kera reġgħet għoliet għal €1,685.40 u fl-2018 reġgħet għoliet bis-saħħa tal-emendi skont l-Att X tal-2009 b'dan li tibqa' tiżdied kull tliet snin skont ma jipprovdi l-artikolu 1531Ċ talKodiċi Ċivili.
>
> »Ir-rikorrent akkwista l-fond mertu tal-kawża permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tat-28 ta' Novembru 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Myriam Spiteri Debono.
>
> »Skont il-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fl-2020 kien ta' €12,203 fis-sena filwaqt illi l-valur fuq is-suq fl-2020 kien jammonta għal €225,000.
>
> »Ir-rikorrent għalhekk jikkontendi li bl-operat tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 qed isofri minn leżjoni tad-drittijiet tiegħu bħala sid tal-fond mertu tal-kawża peress li hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju tal-fond u l-kera stabbilita mil-liġi tul is-snin illi ilu kostrett jirrikonoxxi lill-intimata fil-kera minn meta kellha tiskadi l-kirja kif pattwita fl-1984.
>
> »Konsegwentement, qiegħed jitlob lill-Qorti tiddikjara li qed jiġi leż id-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà u tillikwida u tordna l-ħlas ta' kumpens ġust għal din il-leżjoni kif ukoll kull rimedju xieraq fiċ-ċirkostanzi.«

3. L-attur fil-fatt talab illi l-qorti:

»1. tiddikjara … illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Maria Dolores *sive* Doris Grasso għall-fond 8, *The Orchid*, *Flat* 4, Triq it-Tamal ġia Triq il-Palma, San Ġiljan u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjetà tiegħu minkejja ftehim espress skond kuntratt tad-29 ta' Settembru 1976;

»2. konsegwentement tiddikjara … illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom … bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni europea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

»3. tiddikjara … illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust 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 tal-liġi;

»4. tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;

»5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati.

»Bl-ispejjeż …«

4. L-Avukat tal-Istat ressaq dawn l-eċċezzjonijiet li huma relevanti għall-għanijiet ta' dan l-appell:

»7. Fir-rigward tat-tielet talba u dan dwar l-isproporzjon fil-kera mħallsa, għandu jiġi sottolinejat illi qabel id-dħul tal-Att XXVII tal-2018, bl-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009 il-valur tal-kera ma kinitx togħla biss kull ħmistax-il sena skont l-artikolu 5(3)(*ċ*) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta iżda kull tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

»8. Wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

»9. Għaldaqstant dan l-ilment ukoll ma jimmeritalux li jiġi akkolt minn din l-onorabbli qorti tenut kont li ma hemm l-ebda ksur tal-liġi u b'hekk kull talba għal rimedji mitluba minnhom mhix mistħoqqa.

»10. Ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu r-raba' u l-ħames talba tar-rikorrenti dwar ir-responsabbilità u l-ħlas tal-kumpens.«

5. Wieġbet ukoll il-konvenuta Maria Dolores *sive* Doris Grasso iżda l-eċċezzjonijiet tagħha ma humiex relevanti għall-għanijiet tal-appell.

6. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»… … … filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati,

»1. tiċħad l-ewwel talba;

»2. tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara li l-artikolu 5 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) illeda d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu … bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni europea għad-Drittijiet tal-Bniedem;

»3. tilqa' t-tielet talba billi tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jikkompensa lir-rikorrent għal-leżjoni tad-drittijiet tiegħu;

»4. tilqa' r-raba' talba u tillikwida dan il-kumpens fl-ammont ta' ħamsa u erbgħin elf euro (€45,000), kwantu għal erbgħin elf euro (€40,000) danni pekunjarji u ħamest elef euro (€5,000) danni non pekunjarji;

»5. tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrent is-somma ta' ħamsa u erbgħin elf euro (€45,000).

»L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.»

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

»… … …

»Fil-każ tal-lum, din il-qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà, kemm hu l-valur lokatizju tagħha u kemm qed titħallas kera mill-intimata. Meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera attwali li r-rikorrent għandu dritt jipperċepixxi taħt l-effetti tal-Att XXIII [tal-1979], wieħed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra.

»… … …

»Dwar is-sitwazzjoni mill-2018 'il quddiem, għandu jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, is-sid ta' fond milqut bl-artikoli 5, 12, u 12A tal-Kap. 158 jista' llum jirrikorri għall-proċedura ġdida li permezz tagħha jitlob reviżjoni tal-kera u anke l-iżgumbrament tal-inkwilin f'ċertu ċirkostanzi fejn linkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Is-sid jista' jitlob ukoll li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova, permezz ta' evidenza inekwivoka, li l-kerrej huwa persuna li ma tinħtieġx protezzjoni soċjali.

»… … …

»Din il-Qorti ma tistax tinjora l-eżistenza tar-rimedju li llum huwa mogħti mil-liġi ordinarja. Madanakollu … … … l-Att XXVII tal-2018 ma jsewwix vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat iżda l-qorti qiegħda żżomm quddiem għajnejha li llum ir-rikorrent għandu rimedju ordinarju li jista' jkun illi jindirizza l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu.

»Fil-fehma tal-qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni.

»Dan il-kumpens jingħata mhux taħt l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, kif talab ir-rikorrent, għax dak l-artikolu mhuwiex parti mil-ligi domestika. Il-kumpens jingħata taħt is-setgħa ta' din il-qorti li tagħti rimedju għall-ksur ta' drittijiet fundamentali. Dan il-kumpens jitħallas mill-Avukat tal-Istat, mhux mill-intimata billi din kull ma għamlet kien li nqdiet b'jedd li tagħtiha l-ligi.

»Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, ir-rikorrent seta' potenzjalment daħħal madwar €148,000 f'kirjiet mill-1985 sal-2018 imma minflok daħħal biss madwar €40,000. Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza illi l-kumpens dovut f'każijiet fejn il-ligi impunjata ikollha skop leġittimu fl-interess ġenerali, u partikolarment fejn dak l-iskop ikun jirrigwarda akkomodazzjoni soċjali, m'għandux jirrifletti il-valur lokatizju sħiħ li kien ikun perċepibbli fuq is-suq liberu.

»Fil-każ riċenti fl-ismijiet <u>Cauchi *v.* Malta</u>, deciz fil-25 ta' Marzu 2021, il-Qorti Europea … … … ikkonkludiet li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjetà kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu.

»Il-qorti sejra għalhekk tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-quantum tal-kumpens dovut lirrikorrent għal-leżjoni tad-dritt fundamentali soffert minnu:

»i. l-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera perċepita u dik li setgħet tkun perċepita fis-suq ħieles li kieku ma kienitx kontrollata bil-liġi;

»ii. iż-żmien li dam ir-rikorrent ibati minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;

»iii. l-inerzja tal-istat li baqa' passiv għal tul irraġjonevoli ta' żmien sabiex jipprova jirrimedja għas-sitwazzjoni b'leġislazzjoni *ad hoc*;

»iv. il-fatt illi r-rikorrent dam tul ta' żmien qabel ma inizja l-proċeduri odjerni;

»v. il-kera mħallsa mill-inkwilini.

»… … …

»Għalhekk, il-qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' erbgħin elf euro (€40,000) għandha titħallas lir-rikorrent bħala kumpens pekunjarju. Il-qorti tqis ukoll illi tenut kont tal-fatti tal-każ, ir-rikorrent għandu jirċievi wkoll is-somma ta' €5,000 bħala kumpens non-pekunjarju.

»... … …«

8. L-attur appella b'rikors tat-28 ta' April 2022 li l-Avukat tal-Istat wieġeb għalih fid-9 ta' Mejju 2022. L-appell huwa biss dwar il-*quantum* tal-kumpens, li l-attur igħid illi huwa baxx wisq.

9. L-aggravju tal-attur ġie mfisser hekk:

»L-appellant ħassu aggravat minn din it-tali sentenza *stante* illi waqt li jaqbel illi l-artikolu 5 tal-Kap. 158 illeda d-drittijiet tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà … bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea għad-Drittijiet tal-Bniedem, id-danni hemm likwidati għal din it-tali leżjoni mhumiex ibbażati fuq is-sentenza ta' Cauchi *v.* Malta tal-25 ta' Marzu 2021.

»… … …

»Il-Qorti Kostituzzjonali tagħna f'deċiżjonijiet li ngħataw wara s-sentenza suriferita, imxiet mal-qorti Europea u rriteniet li jrid ikun hemm tnaqqis fil-kumpens għad-danni kif spjegat f'Cauchi *v.* Malta.

»… … …

»Skont il-valuri stmati fil-prospett tal-perit tekniku r-rendita mill-valur lokatizju fuq is-suq kellu jammonta għal €116,773.59ċ.

»L-esponenti jħoss illi billi huwa għamel telf ta' €158,414.64ċ, skond il-prinċipju ta' *restitutio in integrum* huwa intitolat jirċievi l-istess ammont li huwa għamel f'telf bħala danni, liema ammont, jekk jiġi diminwit minn din il-qorti, applikati dawn il-valuri murija fit-tabella fuq referita għall-każ in eżami, m'għandux jkun inqas minn €61,563.04ċ, sabiex jkun jikkombaċja mal-ammont ta' danni mogħti f'kawżi oħra simili, iktar u iktar meta dan l-aħħar dawn il-qrati għollew bil-bosta l-*quantum* ta' kumpens li qed jingħata f'kawżi ta' din ix-xorta, u dan sabiex jersqu viċin ta' dak li ilha tisħaq il-qorti Europea li għandu jiġi likwidat. Dan għandu jgħodd aktar għall-każ odjern meta wieħed iqis il-fatt illi r-rikorrenti f'din il-kawża kienet affaċċjata b'tibdil leġislattiv illi bidel drastikament ir-reġim legali li kien jirregola l-proprjetà tagħha – fi kliem ieħor, din il-konċessjoni enfitewtika temporanja kienet pre-1979 u b'hekk ir-rikorrenti sofriet dannu ikbar minn sidien oħra bħalha illi sabu ruħhom f'sitwazzjoni simili iżda taw il-proprjetà tagħhom wara li kien diġà daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979. Sidien bħal dawn tal-aħħar wkoll jirċievu danni konsiderevoli f'kawżi bħal dik odjerna, u saħansitra ġieli ħadu anke aktar minn 50% mit-telf li jkunu għamlu. Dan il-persentaġġ għandu jkun ogħla fil-każ odjern għax il-konċessjoni enfitewtika temporanja kienet pre-1979 u b'hekk ir-rikorrenti kienet affaċċjata wkoll b'tibdil leġislattiv retroattiv li kompla jippreġudika s-sitwazzjoni tagħha.

»Dan il-kumpens għandu jitħallas *oltre* d-danni morali b'dan illi dan il-kumpens għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat flimkien mal-imgħaxijiet bir-rata ta' 8% fis-sena mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna, sad-data tal-pagament effettiv.

»… … …

qqis fil-kumpens, u dan għar-raġunijiet elenkati fis-sentenza fuq referita.

»Għar-rigward id-danni non pekunjarji, il-€5,000 mogħtija għall-perijodu ta' leżjoni mill-1985 sal-2020 hija daħqa fil-wiċċ, meta l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili llikwidat dan l-ammont bir-rata ta' ċirca €100 fis-sena, meta l-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) u din il-Qorti Kostituzzjonali fosthom is-sentenza fl-ismijiet Henry Deguara Caruana Gatto *v.* L-Avukat tal-Istat *et*, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, ġie deċiż li għandu jkun fl-ammont ta' €500 għal kull sena ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu.

»Hawnhekk lanqas qed jintalab bir-rata ta' €500 imma bir-rata €330 fis-sena. Dan huwa iktar ekwu u ġust fiċ-ċirkostanzi.

»… … …«

10. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk:

»Għas-saħħa tal-argument, minkejja illi l-esponent ma jaqbilx illi l-kumpens pekunjarju għandu jiġi mibdul … u dan kif ser jiġi spjegat iżjed ’il quddiem, il-kalkolu kif magħmul mir-rikorrent fir-rikors tal-appell in risposta huwa żbaljat. It-total ta’ valur lokatizju skont il-perit espert fiż-żmien rilevanti huwa €148,000. Jekk jiġu mnaqqsa l-kirja mħallsa għas-snin rilevanti għall-ammont ta’ €40,000 l-ammont jonqos €108,000.

»Li kieku għas-saħħa tal-argument, l-ewwel qorti ħadet *ad litteram* il-figuri ta’ tnaqqis ta’ 30% u ta’ 20% minn din is-somma, kienet tillikwida somma ta’ €54,000. L-appellant fir-rikors tal-appell qiegħed jitlob madwar €61,563.00c *ossia* differenza ta’ €7,563.00c.

»L-argument tal-appellant huwa evidentement ankrat fis-sentenza tal-qorti Ewropea fl-ismijiet <u>Cauchi *v.* Malta</u> li ġiet deċiża fil-25 ta’ Marzu, 2021. L-appellant jisħaq illi, sabiex wieħed jasal għal ammont ta’ kumpens pekunjarju ġust, wieħed irid iżid flimkien il-kera teoretikament perċepibbli mir-rikorrent matul is-snin skond ir-rapport tal-perit tekniku, inaqqas mill-ammont riżultanti l-ogħla bejn l-kera li ġiet attwalment perċepita mir-rikorrenti jew li kienet perċepibbli skond il-liġi, u jitnaqqsu wkoll: (i) tletin fil-mija (30%) tal-ammont rimanenti *stante* li l-miżura kienet fl-interess pubbliku; u (ii) għoxrin fil-mija (20%) tal-ammont għaliex ma hemm ebda garanzija illi l-fond kien jinkera matul dawn is-snin kollha. Għalhekk, essenzjalment, wieħed japplika l-formula li ssegwi:

> »(total ta’ kera perċepibbli fis-suq miftuħ - kera perċepibbli skont il-liġi) × 50% = kumpens ġust.

»L-esponent ma jinnegax illi, mad-daqqa t’għajn, is-sentenza ta’ Cauchi kontra Malta iġġiegħlek taħseb illi, sabiex jiġi stabbilit kumpens ġust f’kawżi bħal dawn, wieħed tabilfors irid juża u jimxi skrupolożament ma’ din il-formula. Però, sabiex verament issir ġustizzja, wieħed ma jistax japplika din il-formula b’għajnejh magħluqa. Kull każ għandu jiġi eżaminat fuq il-fattispeċe tiegħu u l-kumpens għandu jiġi stabbilit wara kunsiderazzjoni approfondita tal-elementi kollha illi jistgħu jgħollu jew inaqqsu l-kumpens li għandu jitħallas.

»Tajjeb li wieħed jemfasizza illi fl-ebda parti tas-sentenza ta’ Cauchi kontra Malta ma jingħad illi din hija l-formula li għandha tiġi applikata *stricto sensu* sabiex jiġi ikkalkulat kumpens pekunjarju ġust. Kemm hu hekk illi anki l-qorti Ewropea stess ma timxix skrupolożament ma’ dik il-formula. … … …

»… … …

»Għalhekk, il-formula msemmija aktar ’il fuq għandha sservi biss bħala gwida tal-kumpens li l-qrati tagħna għandhom jagħtu, u m’għandhiex tiġi applikata awtomatikament akkost ta’ kollox, kif jippretendu l-appellanti.

»Fil-każ odjern jidher biċ-ċar illi l-ewwel qorti ikkunsidrat b’mod approfondit il-kwistjoni tal-kumpens. L-ewwel qorti ikkunsidrat, *inter alia*, (i) l-istima tal-perit tekniku; (ii) l-ammont ta’ kera li l-appellanti kienu fil-possibilità illi jipperċepixxu f’kera matul is-snin; (iii) li danni għal sejba ta’ leżjoni ta’ drittijiet fundamentali ma jekwiparax ma’ likwidazzjoni ta’ danni ċivili; (iv) it-tul ta’ żmien li fiha seħħet il-vjolazzjoni; (v) l-isproporzjon fil-kera; (vi) li l-miżura leġislattiva in kwistjoni kienet fl-interess pubbliku; (vii) li kull każ

għandu jiġi eżaminat fuq il-fattispeċe tiegħu; (viii) li l-istat wera nuqqas ta' ħeġġa sabiex jintroduċi bidliet leġislattivi matul is-snin; (ix) li l-fond kien miżmum tajjeb mill-inkwilin. Wara kunsiderazzjoni ta' dawn l-elementi kollha, l-ewwel qorti akkordat kumpens ta' erbgħin elf euro (€40,000) bħala kumpens għal danni pekunjarju. Bid-dovut rispett, l-appellant ma ressaq ebda argumentazzjoni b'saħħitha għala din il-qorti għandha tiddisturba d-diskrezzjoni illi eżerċitat l-ewwel qorti meta ġiet sabiex tistabbilixxi l-kumpens pekunjarju dovut.

»L-appellant jilmenta ukoll illi, mal-kalkolu preċiż ta' 50% tas-somma skont il-formali hawn fuq spjegata, għandu jiżdied ammont li jirappreżenta d-danni morali *ossia* danni non pekunarji li l-ewwel qorti akkordat għal ammont ta' ħamest elef euro (€5,000).

»La fil-ġurisprudenza tal-qrati nostrana u wisq anqas fil-ġurisprudenza tal-qorti Europea ma hemm ben stabbilit għal kemm għandu jammonta l-kumpens non-pekunjarju. Terġa' u tgħid, l-appellant m'għamel ebda argument fl-appell in risposta in sostenn ta' għalfejn għandu jiżdied l-ammont ta' kumpens non-pekunjarju. Fih innifsu, dannu non-pekunjarju jfisser ammont ta' kumpens għal dannu li ma jistax jiġi kwantifikat b'mod pekunjarju, iżda jingħata bħala kumpens għal xi tip ta' ħsara mhux kwantifikabbli illi tkun sofriet il-persuna, bħal ansjetà u *stress*.

»Il-komputazzjoni għal danni non-pekunarji ta' ħames mitt euro (€500) jew tllet mija u tletin euro (€330) fis-sena li l-appellant qiegħed jitlob fir-rikors tal-appell tiegħu abbażi tas-Sentenza tat-23 ta' Novembru 2020 fl-ismijiet <u>Henry Deguara Caruana Gatto *v.* l-Avukat tal-Istat *et*</u> huwa ammont eċċessiv tenut illi l-Qorti Kostituzzjonali ġeneralment tirrifjuta din il-komputazzjoni għas-sempliċi raġuni illi meta wieħed jara li s-sid dam sitta u tletin (36) sena passiv u ma intavola ebda azzjonijiet ġudizzjarji sabiex jipproteġi d-drittijiet tiegħu, ċertament ma soffra ebda dannu morali huwa daqsekk eċċessiv għal kull sena ta' leżjoni. Li kieku per eżempju inġabet prova illi r-rikorrent kien qiegħed verament jgħix ħajja b'diffikultajiet kbar minħabba il-kontroll jew użu tal-propjeta *de quo*, hemmhekk wieħed ikollu argument validu għal danni morali ta' ċertu portat. Din ma kinitx is-sitwazzjoni u l-fatti speċie tal-kawża odjerna.

»Riċentament il-Qorti Kostituzzjonali tenniet illi l-passività tas-sidien għandha sservi għal riduzzjoni fil-kumpens mogħti mill-qrati. … … …

»… … …

»Tenut kont is-Sentenzi riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, joħroġ ċar illi l-komputazzjoni ta' ħames mitt euro (€500) fis-sena, u kif ukoll ta' tliet mija u tletin euro (€330) fis-sena, għal kull sena ta' leżjoni m'hijiex komputazzjoni awtomatika. Id-danni non-pekunarji għandhom ikunu semmai 'simboliċi' aktar milli morali fil-veru sens tal-kelma. Ma nġabitx prova li s-sid soffra danni morali ta' portat eċċezzjonali kif diġà ġie spjegat.

»Għaldaqstant it-talba għall-ammont ta' danni non pekunarji sabiex jiġi varjat minn ħamest elef euro (€5,000) għal ħmistax-il elf euro (€15,000) hija waħda li ma treġġix fiċ-ċirkostanzi. Aktar minn hekk jekk wieħed jagħmel komputazzjoni ta' tliet mija u tletin euro (€330) għal tlieta u tletin (33) sena l-ammont jitla' għal għaxart elef, tmien mija u disgħin euro (€10,890) u mhux ħmistax-il elf euro (€15,000).

»Fir-rigward tal-argument tal-appellant illi f'dan il-każ *si tratta* ta' konċessjoni enfitewtika pre-1979, l-appellant b'ebda mod ma ġie pre-ġudikat kif kkumparat ma' persuni oħra li kkonċedew konċessjoni

enfitewtika wara l-promulgazzjoni tal-att XXIII tal-1979 *stante* illi fi kwalunkwe każ fiż-żewġ istanzi l-proprjetajiet kienu ser jiġu kolpiti b'dak l-Att bl-istess mod. Fi kwalunkwe każ ma ġewx invokati l-artikoli relatati mad-diskriminazzjoni;

»Għaldaqstant jirriżulta illi l-kumpens likwidat mill-ewwel qorti huwa ġust kemm fejn jidħol dannu pekunjarju u kemm dak non-pekunjarju u għalhekk dan l-aggravju m'għandux jintlaqa';«

11. Tassew illi l-kriterji ta' <u>Cauchi</u> huma biss gwida u mhux xi formula matematika li għandha bilfors tiġi applikata rigorożament. Madankollu, sakemm ma jintweriex li hemm raġunijiet speċjali fil-każ partikolari, fl-interess taċ-ċertezza legali u tal-prevedibilità tar-rimedju huwa xieraq li dawk il-kriterji jiġu applikati b'mod kemm jista' jkun konsistenti.

12. Il-qorti iżda ma taqbilx mal-attur illi fil-każ tiegħu ġarrab preġudizzju akbar minn dawk li taw proprjetà b'enfitewsi wara l-1979, meta jgħid illi "din il-konċessjoni enfitewtika temporanja kienet pre-1979 u b'hekk ir-rikorrenti sofriet [*recte*, ir-rikorrent sofra …] dannu ikbar minn sidien oħra bħalha illi sabu ruħhom f'sitwazzjoni simili iżda taw il-proprjetà tagħhom wara li kien diġà daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979". L-ewwelnett fil-każ tal-lum il-proprjetà ntlaqtet bil-Kap. 158 mhux għax l-awtur tal-attur kien ta l-proprjetà b'enfitewsi, iżda għax kien kera fond dekontrollat. F'kull każ iżda, kemm fil-każ tal-attur u kemm fil-każ ta' enfitewsi, kemm qabel u kemm wara l-1979, il-konsegwenzi huma pratikament l-istess, għax min jokkupa l-fond xorta jingħata d-dritt li jkompli jokkupah b'kiri, jekk ikun tħarsu l-kondizzjonijiet li trid il-liġi. Jekk imbagħad l-attur ixebbaħ is-sitwazzjoni tiegħu ma' dik ta' min ta l-proprjetà b'enfitewsi qabel l-1979, għax fiż-żewġ każijiet in-negozju jkun sar qabel l-emendi mdaħħla bl-Att XXIII tal-1979, mela s-sitwazzjoni tiegħu tixbaħ il-każ ta' <u>Cauchi</u> għax f'dak il-każ ukoll l-

enfitewsi kienet ta' qabel l-1979, u għalhekk ma hemmx raġuni għala l-kriterji ta' Cauchi ma għandhomx japplikaw għall-każ tal-lum ukoll.

13. Ngħaddu mela għal-likwidazzjoni tad-danni fuq il-kriterji ta' Cauchi.

14. Mill-istima tal-perit tekniku jidher illi l-kera li kien idaħħal l-attur fis-suq ħieles bejn l-1 ta' Jannar tas-sena 1985 u l-1 ta' Awwissu 2018 kien ikun madwar mija u erba' u erbgħin elf, seba' mija u ħamsin euro (≈ €144,750).

15. Wara tnaqqis ta' 30% jifdal madwar mija u elf, u tliet mija u ħamsa u għoxrin euro (≈ €101,325). Tnaqqis ieħor ta' 20% iwassal għal madwar wieħed u tmenin elf u sittin euro (≈ €81,060).

16. Il-kera li daħħal jew seta' daħħal l-attur fiż-żmien relevanti kien ta' madwar erbgħin elf, ħames mija u tletin euro (≈ €40,530), li huwa eżattament in-nofs tal-wieħed u tmenin elf u sittin euro (€81,060) li kien ikun il-kera xieraq. Jifdal għalhekk bilanċ ta' erbgħin elf, ħames mija u tletin euro (€40,530), li huwa ferm viċin tal-erbgħin elf euro (€40,000) danni pekunjarji likwidati mill-ewwel qorti. Peress illi l-kriterji ta' Cauchi huma approssimazzjonijiet u mhux kriterji matematiċi rigorużi, il-qorti ma tarax li għandha tiddisturba d-diskrezzjoni tal-ewwel qorti f'din il-likwidazzjoni. L-aggravju safejn jolqot id-danni pekunjarji huwa għalhekk miċħud.

17. Dwar id-danni non-pekunjarji l-qorti taqbel illi l-argument illi d-dewmien tal-attur li jfittex rimedju ma għandux jolqot il-*quantum* tad-danni pekunjarji ma jgħoddx fil-każ tad-danni morali. Il-fatt illi l-attur jibqa' għal żmien passiv ifisser li ma kienx qiegħed ibati daqstant minn dik l-ansjetà u dwejjaq li jġib miegħu l-ksur tad-drittijiet fondamentali. Madankollu, meta

tqis illi l-ksur ilu jseħħ mill-1985 u illi d-disponibilità tar-rimedju – għalkemm kienet hemm – ma kinitx daqstant magħrufa ħlief fi snin aktar riċenti, il-qorti hija tal-fehma illi l-kumpens mogħti mill-ewwel qorti huwa x'aktarx baxx u jixraq li jiżdied għal għaxart elef euro (€10,000).

18. B'kollox, għalhekk, il-kumpens mistħoqq bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji jitla' għal ħamsin elf euro (€50,000).

19. L-attur jippretendi wkoll illi "dan il-kumpens għandu jitħallas … flimkien mal-imgħaxijiet bir-rata ta' 8% fis-sena mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-pagament effettiv".

20. Dwar pretensjoni bħal din, din il-qorti qalet hekk fis-sentenza tagħha tas-27 t'Ottubru, 2021 fl-ismijiet <u>Gaetano Attard *v.* Avukat Ġenerali *et*</u>:

> »Din il-qorti m'hijiex tal-fehma illi b'żieda mal-ammont hawn fuq likwidat għandhom jitħallsu wkoll imgħaxijiet bir-rata ta' 8% fis-sena mid-data tal-preżentata tal-kawża sad-data tal-ħlas kif jippretendi lattur. Li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma, iżda ladarba l-kumpens likwidat minn din il-qorti huwa b'titolu ta' danni ma huwiex taxxabbli. Għalhekk il-benefiċċju ta' nuqqas ta' taxxa – benefiċċju mhux żgħir – jagħmel tajjeb għall-imgħaxijiet li jippretendi l-attur.«

21. Din il-pretensjoni tal-attur għalhekk ma hijiex sejra tintlaqa'.

22. Il-qorti għalhekk tiddisponi mill-appell billi tirriforma s-sentenza appellata: tħassarha biss fejn illikwidat danni non-pekunjarji fl-ammont ta' ħamest elef euro (€5,000) u, minflok, tillikwida dawk id-danni fl-ammont ta' għaxart elef euro (€10,000), b'mod għalhekk illi d-danni li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas lill-attur jiġu, b'kollox, ħamsin elf euro (€50,000). Tikkonferma s-sentenza fil-bqija.

23. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-appell jinqasmu hekk: żewġ ishma minn tlieta (⅔) jħallashom l-attur u s-sehem l-ieħor minn tlieta ($^{1}/_{3}$) jħallsu l-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
da