QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Ottubru, 2023.

Numru 1

Rikors numru 317/21/1 GM

44 Main Street Limited (C52042)

v.

L-Avukat tal-Istat u Marco Debono

1. L-Avukat tal-Istat appella mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-15 ta' Diċembru 2022, li sabet li l-kirja tal-fond *236, "Ave Maria", Triq Sant' Elena, Sliema* lill-intimat Debono, kif protetta bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"], kemm qabel u kif ukoll wara l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, tikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti mħarsa bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["il-Konvenzjoni"] għall-perjodu bejn is-sena 2012 u 2021 u

ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallasha kumpens fis-somma ta' €45,000 f'danni pekunjarji u €500 danni mhux pekunjarji bl-imgħaxijiet legali bir-rata ta' 8% mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

2. L-appell tal-Avukat tal-Istat jitratta l-kumpens li llikwidat l-Ewwel Qorti.

Preliminari

3. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum ġew imfissra hekk mill-Ewwel Qorti:

> *"Din il-kawża hija dwar il-fond 236, Ave Maria, Triq Sant'Elena, Sliema, liema fond ġie akkwistat mill-kumpanija attriċi permezz ta' diversi kuntratti kollha datati 12 ta' Settembru 2012 li oriġinarjament kien jappartjeni lil Giovanni u Maria konjuġi Sammut.*
>
> *Jokkupa l-fond in kwistjoni l-intimat Debono li wiret il-kirja mingħand il-ġenituri tiegħu b'kera ta' €209.23".*

4. Għall-kumpanija dehru Winston u Anthony aħwa Zahra. Il-kumpanija xtrat l-immobbli fosthom dak oġġett tal-kawża, mingħand diversi membri tal-familja Zahra fosthom l-istess Winston u Anthony Zahra. B'kollox kienu pubblikati sitt kuntratti ta' xiri. Fuq kull kuntratt l-oġġett ta' akkwist kien sehem indiviż ta' 1/6 fil-fond inkwistjoni. Il-prezz ta' akkwist ta' 1/6 tal-fond kien dikjarat €4,166 f'kull wieħed mis-sitt kuntratti. Total ta' €25,000. F'rapport *ex parte* datat 17 ta' Marzu 2019, il-Perit Stephen Psaila għamel stima ta' €240,000, filwaqt li f'rapport ieħor

datat 5 ta’ April 2021 l-istess perit ta stima tal-valur lokatizju fl-ammont ta’ €900 kull xahar.

5. B’rikors preżentat fil-11 ta’ Mejju 2021, il-kumpanija rikorrenti tgħid li hija ġarrbet ksur tad-dritt fundamentali tagħha kif protett bl-Artikolu 1 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kemm qabel kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, għaliex il-fond inkwistjoni qatt ma seta’ jinkera b’kera li jirrifletti l-valur lokatizju fis-suq ħieles u dan minħabba l-protezzjoni li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 taw u għadhom qegħdin jagħtu lill-intimat Debono, b’mod li ma jżomm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-għan pubbliku.

6. Talbet għalhekk lill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *“l. Tiddikjara illi l-intimat Marco Debono qiegħed iżomm il-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*
>
> *2. Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tal-kumpannija rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll fl-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*
>
> *3. Tiddikjara, konsegwentement għat-tieni talba, illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet il-kumpannija rikorrenti u l-intimat Debono.*
>
> *4. Tordna u tiddikjara li konsegwentement għat-tieni talba li l-intimat Debono ma jistax jibqa’ jistrieħ fuq 1-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 sabiex tibqa’ tokkupa l-fond mertu ta' dina l-kawża;*

> *5. Tiddikjara u tiddeċiedi illi b'konsegwenza tat-talbiet preċedenti, l-intimat Debono m'għandu l-ebda titolu validu fil-liġi li jtiegħ il-jedd fuq il-proprjeta' ossia l-fond mertu tal-kawża;*
>
> *6. Tordna b'hekk lill-intimat Debono sabiex jiżgombra mill-proprjeta' indikata, u dana billi jivvakaha u jagħti lura l-pussess sħiħ tagħha lill-kumpannija rikorrenti, u tagħti terminu qasir u perentorju għal dan il-għan.*
>
> *7. Tagħti dawk ir-rimedji u/jew provvedimenti kollha meqjusa xierqa u opportuni;*
>
> *8. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għad-danni sofferti mill-kumpannija rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjeta' de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida kumpens/id-danni li għandhom jitħallsu lill-kumpannija rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu dik is-somma hekk likwidata".*

7. Permezz ta' risposta preżentata fid-9 ta' Ġunju 2021,[1] l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi r-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond inkwisjtoni u kif ukoll dwar il-ftehim tal-kirja. Fil-mertu, ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti fil-fatt u fid-dritt iżda:

> *"21. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti"*

8. B'risposta ppreżentata fil-21 ta' Ġunju 2021, l-inkwilin Debono *inter alia* wieġeb illi huwa mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'kawża ta' din ix-xorta, li jgawdi titolu validu fil-liġi u li l-mezzi finanzjarji tiegħu huma baxxi.

---

[1] Fol. 65 *et seq*.

9. Permezz ta’ nota ppreżentata fil-11 ta’ April 2022[2], is-soċjetà rikorrenti ndikat li l-artikoli tal-Kap. 69 li huma leżivi tad-dritt fundamentali tagħha huma l-Artikolu 3, l-Artikolu 4, l-Artikolu 4A, l-Artikolu 5 u l-Artikolu 9. Dan oltre l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili.

10. Permezz ta’ tweġiba ulterjuri ippreżentata fis-6 ta’ Ġunju 2022[3], l-Avukat tal-Istat qal illi b’effett mit-28 ta’ Mejju 2021 bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021, ġie stabbilit ekwilibriju bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-Istat.

11. B’ sentenza mogħtija fil-15 ta’ Diċembru 2022 [“is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *“(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn m’humiex kompatibbli ma’ din is-sentenza.*
>
> *(2) Tilqa’ l-ewwel talba u tiddikjara illi l-intimat Marco Debono qiegħed iżomm il-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*
>
> *(3) Tilqa’ parti mit-tieni talba billi tiddikjara illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, kisru d-drittijiet fondamentali tal-kumpannija rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għall-perjodu bejn is-sena 2012 u s-sena 2021.*
>
> *(4) Tiċħad it-tielet, ir-raba’, il-ħames u s-sitt talba.*
>
> *(5) Tilqa’ s-seba’ u t-tmien talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mill-kumpannija rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjeta de quo, u l-kumpens dovut lilhom; tillikwida l-kumpens fis-somma ta’ €45,000 danni pekunjarji u €500 danni mhux pekunjarji; u tikkundanna lill-Avukat*

[2] Fol. 163.
[3] Fol. 188.

tal-Istat iħallas l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali tat-8% mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat".

12. Safejn rilevanti għal dan l-appell, il-Qorti tal-ewwel grad ibbażat id-deċiżjoni tagħha fuq is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Likwidazzjoni tal-kumpens:***

Skont stima magħmula mill-perit tas-soċjeta' attriċi, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond de quo huwa ta' €240,000.[4] Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 2012 sa 2021 tela' minn €7,200 għal €10,800.

Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, ***Cauchi vs Malta*** *tal-25 ta' Marzu 2021 intqal 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-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti[5] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil:*

12. Din il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara li l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza John Pace v. Avukat tal-Istat et tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju.[6]

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000). Dan l-ammont inħadem bil-kriterji suesposti kif ġej:

MIS-SENA	*SAS-SENA*	*VALUR LOKATIZZJU*	*KERA MĦALLSA*
2012	*2016*	*(€7,200 x 5) €36,000*	*(€185 x 5) = €925*
2017	*2021*	*(€10,800 x 5) €54,000*	*(€209.23 x 5) = €1,046.15*
TOTAL		*€90,000*	*€1,971.15*

[4] Dok MS2 a fol 59.
[5] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA – JZM.
[6] Sammut Carmel *sive* Charles et v. Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – QK.

€90,000 - €1,971.15 = €88,028.85
€88,028.85– 35% = €57,218.75
€57,218.75– 20% = €45,775 – €45,000

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €500".

13. Ir-rikorrenti appellaw b'rikors ippreżentat fis-26 ta' Diċembru 2022 u talbu lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi:

"(i) tħassarha fejn din ordnat li jitħallsu danni pekunarji fl-ammont eċċessiv ta' €45,000 u minflok tordna illli jingħata kumpens pekunarju f'ammont inqas u iżjed raġjonevoli; u

(ii) tikkonfermaha għall-kumplament;

bl-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu invarjati filwaqt illi l-ispejjeż ta' dan l-istadju għandhom ikunu a karigu tas-soċjetà appellata".

14. Permezz ta' risposta ppreżentata fid-9 ta' Marzu 2023 ir-rikorrenti wieġbet illi l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata, bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

Konsiderazzjonijiet:

15. L-ilment tal-Avukat tal-Istat hu biss dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens. L-argument tiegħu mibni fuq il-fatt illi r-rikorrenti xtrat il-fond fit-12 ta' Settembru 2012 għas-somma ta' €25,000 biss. Prezz li huwa baxx ferm ikkonsidrat illi skont l-istima tal-perit fl-2019 l-istess fond kellu valur fis-suq ħieles ta' €240,000. Jgħid li għalkemm il-perit m'għamilx stima

tal-fond fis-sena 2012, qal li bejn is-snin 2017 sal-2021 il-fond fis-suq ħieles kien jinkera għal €10,800 fis-sena, liema ammont huwa 4.5% tal-istima tal-fond fl-2019 (€240,000). Applikat l-istess perċentwali għas-snin bejn l-2012 u l-2016, meta l-valur lokatizju kien €7,200 fis-sena, l-Avukat tal-Istat jargumenta li wieħed jista' jasal għall-konklużjoni li fl-2012, *ossia* ftit qabel ir-rikorrenti xtrat il-fond *de quo* f'Settembru tal-2011, l-istess kellu valur ta' madwar €160,000. B'hekk jiġi illi:

i. jew li l-istima tal-Perit hija eċċessiva mmens;

ii. jew li l-valur dikjarat fil-kuntratt ta' akkwist kien ħafna inqas mill-valur veru tiegħu biex titħallas inqas taxxa;

iii. jew, f'każ li l-valuri surriferiti huma t-tnejn tajbin, li s-soċjetà rikorrenti għamlet *return on investment* tajjeb ferm b'konsegwenza tal-liġi li qed jimpunjaw u għalhekk ma tistax tgħid li għandha tiġi kkumpensata għal xi telf li ġarrbet.

16. L-Avukat tal-Istat isostni li dan kellu jiġi rifless fil-likwidazzjoni tal-kumpens.

17. Il-kumpanija rikorrenti wieġbet illi l-Avukat tal-Istat qed jinjora x-xhieda ta' Anthony Zahra li spjega li l-fond inkwistjoni kien jappartjeni lilu

u l-ħames ħutu l-oħra f’sehem ta’ sest indiviż kull wieħed. Biex jgħinu lil ħuthom l-oħra, Anthony u Winston Zahra ffurmaw is-soċjetà rikorrenti li akkwistat il-proprjetajiet kollha li ddevolvew lill-aħwa Zahra mill-wirt parafernali ta’ ommhom, inkluż il-fond mertu ta’ din il-kawża. Tgħid li l-prezz dikjarat fil-kuntratti ta’ akkwist rispettivi huwa korrett billi l-beni mmobbli hemm akkwistati kienu jinsabu mikrija lill-terzi li kellhom il-protezzjoni tal-Kap. 69. Iżżid li Anthony u Winston Zahra kienu ħadu dan ir-riskju sempliċement biex jagħevolaw lil ħuthom li kienu daħlu sew fl-età u li dak iż-żmien kienu ħadu riskju li qatt ma kienu se jkunu jistgħu jgawdu l-imsemmija proprjetà. Tgħid li din is-sitwazzjoni kienet ilha tipperdura snin twal fil-familja Zahra tant illi ommhom armla kellha trabbi lil ulieda aħwa Zahra bil-qligħ miżeru tal-kera minn dawn il-proprjetajiet. Iżżid tgħid illi l-Avukat tal-Istat kellu l-opportunità kollha jressaq prova tal-valur tal-fond fis-suq fl-2012 iżda dan m’għamlux u għalhekk ma jistax issa jasal għall-konklużjoni arbitrarja li fl-2012 il-fond kien jiswa €160,000. Iżżid illi l-valur stmat mill-perit huwa tal-proprjetà libera u franka fis-suq ħieles u l-Avukat tal-Istat qiegħed jinjora illi finalment il-fond għadu protett bil-Kap. 69, għalkemm b’varjazzjoni tal-emendi reċenti tal-liġi.

18. Mill-atti jirriżulta illi:

18.1. Il-proprjetà inkwistjoni kienet tappartjeni lil ċertu Giovanni u Maria miżżewġin Sammut li mietu fis-sena 1955 u 1948 rispettivament

u li, b'testment li għamlu fl-1947 ħallew, b'legat lil binhom Philip l-użufrutt tal-proprjetà immobbli kollha tagħhom, u lil binthom Ersilia Zahra eredi universali tagħhom;

18.2. F'Jannar tal-1978, Philip Sammut ta l-fond b'kiri lil missier l-intimat Marco Debono[7] b'kera ta' Lm4.25 (c. €10) kull tliet xhur bil-quddiem, ċjoè Lm17 fis-sena (c. €40);

18.3. Ersilia Zahra mietet fl-10 ta' Ġunju 1979 u bit-testment tagħha ħalliet bħala eredi universali tagħha lis-sitt uliedha Emanuel *sive* Lino, John, Francis, George, Winston u Anthony aħwa Zahra fis-sehem ta' sest ($^{1}/_{6}$) indiviż kull wieħed;

18.4. Mill-1 ta' Jannar 2001 il-kirja għaddiet għand l-intimat Marco Debono b'kera ta' Lm41 (c. €95.50) fis-sena[8];

18.5. Philip Sammut miet mingħajr tfal fit-2 ta' Marzu 2001. B'hekk, l-użufrutt tal-proprjetà immobbli li wiret mill-ġenituri tiegħu kkonsolida ruħu man-*nuda* proprjetà li kien ta' wlied Ersilia Zahra;

18.6. F'Jannar tal-2011 il-kera għoliet għal €185 fis-sena[9];

---

[7] Fol. 128 *et seq*.
[8] Fol. 154.
[9] Fol. 156.

18.7. Fis-17 ta' Frar 2011, l-aħwa Anthony u Winston Zahra rreġistraw il-kumpanija rikorrenti u dan bl-għan li jakkwistaw u jikkonsolidaw l-ishma kollha tal-wirt tan-nanniet materni tagħhom;

18.8. Permezz ta' sitt kuntratti li saru lkoll fit-12 ta' Settembru 2011, is-soċjetà rikorrenti xtrat l-ishma kollha tas-sitt aħwa Zahra derivanti mill-wirt tan-nanniet materni tagħhom. Għall-kull sest tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri, is-soċjetà rikorrenti ħallset is-somma ta' €4,166.66. Komplessivament għalhekk, xtratha versu l-prezz ta' €25,000;

18.9. L-aħħar pagament ta' kera li aċċettat ir-rikorrenti kien ikopri sa l-aħħar tas-sena 2018. Sussegwentement il-kera bdiet tiġi depożitata l-Qorti;

18.10. Il-Perit Stephen Psaila, inkarigat mir-rikorrenti, fis-17 ta' Marzu 2019 irrelata illi[10]:

> *"... The property is rented out to its current tenants under the pre-1995 rent laws however we have been requested to evaluate the fair market value for the theoretical unencumbered state.*
>
> *In view of the above, the location, the amenities and other aspects that may have an influence on the open market value of the unencumbered property, we consider the latter to be equivalent to* ***two hundred and forty thousand Euro, (€240,000).***

[10] Fol. 59.

This value has been derived assuming that there are no onerous restrictions or unusual outgoings of which we have no knowledge".

18.11. Permezz ta' rapport peritali ieħor datat 5 ta' April 2021[11], il-Perit Psaila qal illi:

"... The property is rented out to its current tenants under the pre-1995 rent laws however we have been requested to evaluate the fair rental value for the theoretical unencumbered state.

*In view of the above, the location, the amenities and other aspects that may have an influence on the open market value of the unencumbered property, we consider the latter to be equivalent to **nine hundred Euro, (€900)** per month**.***

This value has been derived assuming that there are no onerous restrictions or unusual outgoings of which we have no knowledge".

18.12. Permezz ta' rapport separat datat ukoll 5 ta' April 2021[12], il-perit inkarigat mis-soċjetà rikorrenti qal illi:

"... The property is rented out to its current tenants under the pre-1995 rent laws however we have been requested to evaluate the fair rental value for the theoretical unencumbered state for the following two periods (2012 to 2016) and (2017 to 2021).

In view of the above, the location, the amenities and other aspects that may have an influence on the open market value of the unencumbered property, we consider the latter to be equivalent to the following:

Period 1 (2012 to 2016): seven thousand and two hundred Euro, €7,200) per annum.
Period 2 (2017 to 2021): ten thousand and eight hundred Euro, (€10,800) per annum.

This value has been derived assuming that there are no onerous restrictions or unusual outgoings of which we have no knowledge".

[11] Fol. 60.
[12] Fol. 78.

18.13. In eżami / kontroeżami[13] il-Perit Stephen Psaila xehed illi huwa kien konservattiv ħafna fl-istimi li għamel. Mistoqsi kif wasal għal *rental value* ta' 4.5% tal-valur tal-proprjetà wieġeb illi għalkemm matematikament hekk tiġi, huwa ma wasalx għar-*rental value* b'dak il-mod. Jgħid iżda li huwa kkalkola li l-proprjetà fiha 4 kmamar tas-sodda u tista' ġġib mill-anqas €300 għal kull waħda. Iżid li fil-verità bi €300 fix-xahar tikri kamra Ħal Safi jew ż-Żurrieq mhux tas-Sliema, iżda żamm l-istima konservattiva 'li tinkera żgur'. Insista li l-valuri minnu stmati huma tal-fond *freehold* u li huwa ma ntalabx jistma l-fond fl-istat attwali hekk kif suġġett għall-kirja protetta.

19. Fl-udjenza tal-5 ta' Lulju 2021 ir-rappreżentant legali tal-Avukat tal-Istat iddikjara li m'hemmx bżonn li jinħatar perit tekniku.

20. Il-prezz tal-akkwist kien verament baxx x'aktarx minħabba l-fatt li l-fond kien soġġett għall-kirja protetta taħt Kap. 69.

21. B'referenza għar-raġunament tal-kumpanija appellata, 44 Main Street Limited hi kumpanija b'personalità ġuridika distinta u separata mill-azzjonisti tagħha.

---

[13] Fol. 102 *et seq*.

22. Bażat fuq ir-rapporti li saru mill-Perit Psaila m'hemmx dubju li l-kumpanija appellanti għamlet negozju tajjeb. Hu veru li l-fond soġġett għall-kirja protetta taħt il-Kap. 69 u mid-data tal-akkwist sid il-kera ma setgħetx tikri l-fond fis-suq miftuħ. Dan wassal għal telf ta' qligħ. Però jibqa' l-fatt li l-valur tal-fond baqa' jiżdied matul is-snin. Ladarba l-kirja tintemm, il-kumpanija ser tkun qiegħda tieħu l-benefiċċju kollu hi. Veru m'hemmx data ċerta meta ser tintemm il-kirja, però hu fatt magħruf kif il-valur tal-proprjetà qiegħed kontinwament jiżdied. Dan apparti li b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 sid il-kera setgħet titlob l-awment fil-kera skont l-Art. 4A tal-Kap. 69 (introdott bl-Att XXIV tal-2021).

23. Irrispettivament mir-raġuni għalfejn il-kumpanija akkwistat il-fond ma' oħrajn, ma jistax jingħad li mill-investiment li r-rikorrenti għamlet sabiex takkwista l-fond inkwistjoni, ma ħadet lura xejn tiegħu fil-perjodu mid-data tal-akkwist sal-31 ta' Mejju 2021. Meta tqis il-valur tal-fond fis-suq fis-sena 2019 (€240,000) skont ir-rapport tal-Perit Psaila u l-prezz li fis-sena 2012 l-appellata ħalset biex xtrat il-fond (€25,000), hu evidenti li l-kumpanija rikorrenti ħadet *return* li żgur hu sodisfaċenti (ara f'dan is-sens is-sentenza **<u>Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et</u>** tas-6 ta' Ottubru 2020). Għalhekk altru milli ħadet benefiċċju fuq l-investiment li għamlet. Imbagħad b'seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 setgħet titlob l-awment fil-kera għall-ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu u

frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. B'hekk kieku trid sid il-kera tista' tikseb dħul akbar jekk tinqeda bir-rimedju taħt Art. 4A tal-Kap. 69.

24. Fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ il-qorti mhijiex tal-fehma li kien ġustifikat li jingħata xi kumpens fir-rigward tal-perjodu rilevanti għal dan il-każ.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tal-Avukat tal-Istat u tvarja s-sentenza appellata fis-sens li tilqa' l-eċċezzjoni li ngħatat f'paragrafu 21 tat-tweġiba tal-Avukat tal-Istat u tħassar dik il-parti fejn illikwidat kumpens ta' €45,000 bħala danni pekunjarji u €500 danni mhux pekunjarji, u minflok tiċħad is-seba' u tmien talbiet tal-kumpanija rikorrenti. Spejjeż tal-appell a karigu tal-kumpanija rikorrenti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm