# QORTI KOSTITUZZJONALI

## IMĦALLFIN

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

**Seduta ta' nhar it-Tnejn, 20 ta' Lulju, 2020.**

**Numru 3**

**Rikors numru 82/2015MH**

**Mario Cachia, Ines Borg, Joe Borg, Godwin Borg, Margaret Borg, Louise Busuttil, Emma Grech, Joe Grech, Alfred Grech, Doreen Busuttil, Carmen Bajada, Nathalie Grech, Steve Cachia u Carmen Wareing**

**v.**

**Supermarkets (1960) Limited (C 481); L-Avukat Generali**

**Il-Qorti:**

1. Din il-kawża hi dwar il-kirja tal-fond 'Marks and Spencer', the Strand Sliema li saret permezz ta' skrittura privata datata 11 ta' Ottubru, 1976.

2. Permezz ta' rikors preżentat fit-12 ta' Novembru 2015 l-atturi talbu lill-ewwel Qorti sabiex:

*"i. tiddikjara li l-Artikolu 3, 4(1)(b) u 12 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta abbinati mal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 jiksru l-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni kif promulgata fil-liġi tagħna permezz tal-Kap. 319.*

*"ii. tiddikjara illi l-Artikolu 3, 4(1)(b) u 12 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta abbinat mal-Artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jikser l-Artikolu 107 tat-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea.*

*"iii. konsegwentement tiddikjara illi s-soċjeta intimata m'għandhiex dritt tkompli tgawdi l-kirja msemmija u r-rikorrenti m'għandhom l-ebda obbligu illi jkomplu jġeddu l-istess kirja għaf-favur tas-soċjeta intimata"*.

3. B'sentenza tad-29 ta' Jannar 2020 l-ewwel Qorti iddeċidiet:-

*"1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Avukat Ġenerali enumerati minn 2 sa 13 u l-eċċezzjoni 21; tilqa' l-eċċezzjonijiet enumerati minn 14 sa 20 u l-eċċezzjoni 22; filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet enumerati 23 sa 26.*

*"2. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' ntimata numru 3 u 6 u wkoll l-10 eċċezzjoni (ħlief safejn kompatibbli ma' dak appena deċiż); tilqa' l-eċċezzjonijiet numru 4, 5, 7, 8 u 9.*

*"3. Tiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti.*

*"4. Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-artikolu 3, 4 (1) (b) u 12 tal-Kap 69 abbinati mal-artikolu 1531D tal-Kap 16 jiksru l- ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tiċħadha fil-bqija.*

*"5. Tilqa' limitatament it-tielet talba tar-rikorrenti u tiddikjara li s-soċjeta' ntimata m'għandhiex tibqa' tgawdi l-protezzjoni tal-Kap 69 u l-emendi l-ġodda li saru bl-Att X tal-2009 fir-rigward tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni filwaqt li tiċħadha fil-bqija.*

*"6. Tilqa' r-raba' talba tar-rikorrenti u tillikwida s-somma ta' mitt elf Ewro (€100,000) li għandhom ikopri kemm danni pekunarji u dawk morali għall-leżjoni sofferta mir-rikorrenti.*

*"7. Tilqa' l-ħames talba biss fil-konfront tal-Avukat Ġenerali u tordnalu jħallas lir-rikorrenti s-somma likwidata ta' mitt elf Ewro (€ 100,000).*

> *"8. Peress li mhux it-talbiet kollha tar-rikorrenti ġew milqugħa l-ispejjeż għandhom jinqasmu hekk: 4/5 l-Avukat Ġenerali u 1/5 ir-rikorrenti solidalment bejniethom".*

4. Kull parti fil-kawża appellat mis-sentenza. Madankollu fis-seduta tat-22 ta' Ġunju 2020, il-kumpanija Supermarkets (1960) Limited ippreżentat nota li biha irrinunzjat għall-appell wara li ffirmat skrittura ta' lokazzjoni mas-sidien. Min-naħa tagħhom l-atturi irrinunzjaw għall-ewwel aggravju tal-appell tagħhom li kien jitratta dwar l-allegata responsabbilta` tas-soċjeta` konvenuta, u t-tieni u tielet aggravji in kwantu jirreferu għall-istess kumpanija.

5. Għalhekk illum fadal biss li jiġu kkunsidrati l-appell tal-Avukat tal-Istat u l-kumplament tal-appell tal-atturi.

6. L-Avukat tal-Istat wieġeb għall-appell tal-atturi u l-istess għamlu l-atturi għall-appell tal-Avukat tal-Istat, u taw ir-raġunijiet għalfejn din il-Qorti għandha tiċħad l-appell.

7. Fir-rikors tal-appell tal-Avukat tal-Istat, l-aggravji huma:-

   i. L-ewwel Qorti kellha tilqa' l-eċċezzjoni tal-Gvern li fil-każ tal-lum l-atturi ma setgħux jinvokaw ksur tal-jedd tal-proprjeta` minħabba li kienu huma li minn jeddhom krew il-fond lis-

soċjeta` konvenuta. B'hekk minn jeddhom għażlu li joqogħdu għar-reġim tal-kirjiet u kienu jafu għal xiex deħlin.

ii. Is-somma ta' mitt elf euro (€100,000) likwidata mill-ewwel Qorti bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji, hi eċċessiva.

8. Għalhekk l-Avukat tal-Istat talab lil din il-Qorti sabiex:

*"**TIRRIFORMA** s-sentenza tal-Onorabbli Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet premessi mogħtija fid-29 ta' Jannar 2020, billi: -*

*i. **TIKKONFERMAHA** f'dawk il-partijiet fejn iddikjarat li ma ġewx miksura l-jeddijiet fundamentali tar-rkorrenti appellati taħt l-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea** u fejn ġie ddikjarat li r-rikorrenti appellati m'għandhomx interess ġuridiku li jqanqlu l-**artikolu 107 tat-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea**; u*

*ii. **TĦASSARHA, TIRREVOKAHA U TANNULLAHA** f'dawk il-partijiet fejn iddikjarat li r-rikorrenti appellati ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tal-proprjetà, kif imħares taħt l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea,** fejn ikkundannat lill-Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat iħallas kumpens pekunjarju u mhux pekunjarju ta' €100,000 biex ipatti għad-danni mġarrba minħabba l-ksur konvenzjonali u fejn ordnat li l-Avukat Ġenerali għandu jħallas sehem ta' erbgħa u minn ħamsa (4/5) tal-ispejjeż marbuta mal-kawża, u minflok tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti appellati anke fejn dawn kienu mibnija fuq l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, bl-ispejjeż taż-żewġ proċeduri jintrefgħu kollha kemm huma mir-rikorrenti appellati".*

9. Fir-rikors tal-appell tal-atturi, l-aggravji li għadhom rilevanti huma:-

i. Il-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti kellu jkun iktar għoli.

ii. L-ispejjeż tal-kawża ma kellhomx jinqasmu in kwantu għal 4/5 a karigu tal-Avukat tal-Istat u 1/5 a karigu tal-atturi, filwaqt

li l-kumpanija konvenuta li kellha l-iktar x'titlef ġiet skaġonata minn kull responsabbilta`.

10. L-atturi talbu sabiex din il-Qorti:

*"I. tirriforma s-sitt u s-seba' kap tas-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet fuq premessi tad-29 ta' Jannar 2020 billi tillikwida ammont ta' danni dovut mill-intimati li effettivament jikkumpensahom għad-danni pekunjarji u mhux pekunjarji li sofrew kif premess bil-leżjoni tad-drittijiet tal-bniedem soffert minnhom minħabba l-liġi impunjata u tordna lill-istess intimati sabiex iħallsu l-ammont hekk likwidat;*

*"II. Tirriforma, kif premess, it-tmien kap tal-istess sentenza fis-sens illi l-ispejjeż kollha għandhom ikunu a karigu tal-intimati u*

*"Tikkonfermaha fil-kumplament bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimati appellati".*

11. Kull parti wieġbet għall-appelli rispettivi u tat ir-raġunijiet għalfejn l-appell għandu jkun miċħud.

**Fatti.**

12. Giuseppe Grech, awtur tal-atturi, akkwista l-utile dominju tal-fond oġġett tal-kawża permezz ta' kuntratt tad-29 ta' Novembru 1919, bil-perjodu tal-enfitewsi jintemm fl-2028.

13. B'kuntratt tal-11 ta' Ottubru 1976 uħud mill-atturi u xi awturi tagħhom krew il-fond lill-kumpanija konvenuta, b'kera ta' Lm4,000 fis-sena b'dan li l-kera jogħla b'5% kull ħames snin. Inoltre, il-partijiet ftehmu

li wara ħmistax-il sena, *“.... kull awment ta’ kera u/jew il-kondizzjonijiet tal-kirja jiġu regolati bi ftehim ġdid”*.

14. Il-kirja hi waħda kummerċjali. Fil-fatt fl-iskrittura jingħad li l-fond ser jintuża bħala *supermarket*.

15. Wara li għaddew ħmistax-il sena l-atturi talbu lill-kumpanija konvenuta sabiex tibda tħallas kera ta’ Lm8,000 fis-sena. Il-konvenuta ma qablitx ma’ dik ir-rata ta’ kera u l-każ spiċċa quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera li b’sentenza tal-25 ta’ Lulju 1995 iffissa kera ta’ Lm6,500.

16. Bl-Att X tal-2009 saru emendi fil-liġijiet tal-kera. Bl-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili, il-kera ta’ fondi kummercjali kellha tiżdied b’15% b’effett mill-1 ta’ Jannar 2010 u hekk jibqa’ jiżdied sal-31 ta’ Diċembru 2013. Imbagħad b’effett mill-1 ta’ Jannar 2014 il-kera għandu jkun stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Iż-żidiet li jissemmew f’dik id-disposizzjoni m’għandhomx japplikaw fejn hemm ftehim għal żidiet perjodiċi bejn il-partijiet.

17. Inoltre, bl-emendi li saru l-kirjiet kummerċjali kienu protetti sal-1 ta’ Ġunju, 2028.

18. B'ittra datata 15 ta' Frar 2010 l-attur Mario Cachia għarraf lill-konvenuta li l-kera kellha tiżdied b'15%. Għalhekk talbet ħlas ta' €17,412.07 fis-sena. Min-naħa tagħha l-konvenuta ma qablitx, u mingħajr preġudizzju bdiet tħallas il-kera bl-awment ta' 15%.

19. B'ittra tas-17 ta' Ottubru 2011 il-konvenuta infurmat lill-istess Mario Cachia li skond il-parir li kienet ħadet, l-awment kellu jkun ta' 5% b'effett mill-1 ta' Jannar 2010.

20. L-atturi m'aċċettawx li l-awment ikun ta' 5% u b'ittra tas-6 ta' Jannar 2012 irritornaw iċ-ċekk li bagħtet il-konvenuta u li jkopri l-perjodu mill-11 ta' Ottubru 2012 sal-10 ta' Jannar 2012.

21. Fit-12 ta' Novembru 2015 l-atturi ippreżentaw il-kawża kostituzzjonali.

22. Fis-27 ta' Jannar 2020 l-atturi u l-kumpanija konvenuta iffirmaw kuntratt ta' lokazzjoni ġdid bid-data tat-terminazzjoni tkun il-31 ta' Diċembru 2027. Skond dak il-ftehim, il-kera hi ta' €180,000 għall-ewwel sena u €200,000 għat-tieni sena. Matul it-tielet, raba' u ħames sena l-kera tiżdied bi 3%, filwaqt li għaż-żmien rimanenti tiżdied b'5%.

**Konsiderazzjoni.**

23. M’hemmx dubju li meta fl-1976 sidien il-kera iffirmaw l-iskrittura privata ta’ lokazzjoni kienu jafu li għall-kirja kienet ser tapplika l-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini (Kap. 69), u dan għal żmien indefinit.

24. Fl-iskrittura ta’ lokazzjoni ma jissemmiex espressament it-terminu tal-kirja. Pero` jingħad li jekk wara li jgħaddu ħmistax-il sena l-inkwilini jkunu għadhom fil-kirja, l-awment tal-kera u kundizzjonijiet ġodda jkunu regolati bi ftehim ġdid. Dan jagħti lill-Qorti x’tifhem li l-perjodu lokatizju kien ta’ ħmistax-il sena.

25. Hu fatt li l-atturi, jew aħjar uħud minnhom, krew il-fond konsapevoli tar-restrizzjonijiet li kien hemm fil-liġijiet tal-kera. Hu minnu li setgħu ħasbu għal dak il-fattur billiinnegozjaw kera ogħla. Dan meta tikkunsidra li kirja kummerċjali m’hijiex soġġetta għal-limitazzjonijiet li hemm fil-każ ta’ fond ta’ residenza. F’dan ir-rigward per eżempju fis-sentenza **PL Joseph Martinelli et v. Alfred Zammit** tat-2 ta’ Ottubru 2009, il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) qalet:

> *“Il-konvenut kien konsapevoli li qed jiffirma ftehim li fih kien hemm ikontemplat li jekk kemm-il darba kien ser jiggedded il-kera kien ser ikun hemm awment. Dan kollu jirrizulta mill-ftehim originali u ghaldaqstant dak il-ftehim huwa wiehed validu. L- Artikolu 992 tal-Kodici Civili jikkontempla li kuntratt ghandu sahha ta’ ligi ghal dawk li jkunu ghamluh u ghaldaqstant ladarba l-konvenut accetta l- kundizzjoni tal-awment tal-kera meta ffirma l-ftehim tal-25 ta’ Settembru, 1992, ghandu l-obbligu li*

*jhallas il-kera kif awmentata skond il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni originali.* ***Wara kollox din kienet kirja kummercjali****.*

*Il-Qrati, f'diversi okkazzjonijiet enuncjaw ruhhom fuq dan il-punt –* ***El Dara Ltd. vs Emmanuel Galea (Citaz. Nru. 1150/96 - 06.07.2001) u Alfred J. Baldacchino noe vs Frank Debono (Citaz. Nru. 297/94 - 08.06.1998****) fejn il-Qorti tat is- segwenti interpretazzjoni meta l-kerrej ma ottemperax ruhu mal-ftehim li kellu –*

***"....ghandu jkun car li sakemm il-kuntratt li bis-sahha tieghu l-appellant gawda u ghadu jgawdi l-kirja tal-fond ma jigix gudizzjarjament u b'success impunjat, dan jibqa' jorbot fuq il-partijiet u hu ghalihom ligi."***

*Fis-sentenza* ***Giuliano Sciberras vs Carmelo Calleja (Citaz. Nru. 2051/96 App. 19/05/2000****) gie enunciat illi "....****l-Artikolu 15 (1) tal-Kap. 69 ma jipprojbix lill-kerrej jaccetta li l-kera toghla u li kwindi jista' ukoll isir mill-ewwel ftehim dwar il- kera oghla."***

26. Pero` fl-aħħar mill-aħħar wieħed irid jara x'kienet il-kundizzjoni tas-suq fiż-żmien meta saret il-kirja u mhux x'ġara fir-realta` bit-trapass ta' dawk is-snin kollha.

27. Fejn qatt fis-sena 1976 wieħed kien jimmagina li l-valur tal-proprjeta ser jogħla daqstant u l-qligħ għal sid il-kera f'kirjiet kummerċjali ser ikun daqstant tajjeb, iktar u iktar f'ċertu postijiet f'Malta bħal tas-Sliema? Dan apparti li għalkemm l-Avukat tal-Istat argumenta li l-atturi setgħu *"għażlu forma ta' rapport kuntrattwali differenti minn dak ta' lokazzjoni"*, ma qalx x'seta' kien dak ir-rapport differenti. Kuntratt ta' lokazzjoni hu wieħed mill-aħjar metodi kif persuna tagħmel il-qligħ fuq il-proprjeta` tagħha, u fejn l-inkwilin igawdi biss minn jedd personali.

28. Dan apparti li l-parti l-kbira tal-atturi ma kinux parti għall-kuntratt ta' lokazzjoni tal-11 ta' Ottubru 1976, u huma biss werrieta. L-atturi Inez Borg hi waħda mill-atturi kif inhuma Mario, Stephen u Carmen Wearing aħwa Cachia li fiż-żmien tal-kuntratt deher għalihom missierhom peress li kienu għadhom minorenni .

29. Fiċ-ċirkostanzi r-raġunament tal-Avukat tal-Istat mhuwiex floku. Il-QEDB diġa` kellha l-opportunita` li tikkunsidra argument simili. Hekk per eżempju fis-sentenza:-

i. **Cassar v. Malta** (50570/13) tat-30 ta' Jannar 2018, qalet:

*"47. In the more recent Zammit and Attard Cassar (cited above, § 50) case, in a situation where the applicants' predecessor in title had knowingly entered into a rent agreement in 1971 with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the Court held that,* ***at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow****...... Furthermore, as in R & L, s.r.o. and Others, in Zammit and Attard Cassar (both cited above)* ***the applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves*** *(or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in that case had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (Zammit and Attard Cassar, cited above, § 51)".*

ii. **Aquilina v. Malta** (3851/12) tal-11 ta' Diċembru 2015, qalet:

*"53.* ***The Government contested the assertion that there had been an interference with the applicant's property rights within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention, on the basis that the law at issue had already been in force when the***

*applicant had inherited the property. The Court notes that the application of legislation affecting landlords' rights over many years constitutes a continued interference for the purposes of Article 1 of Protocol No. 1 (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska [GC], no. 35014/97, § 210, ECHR 2006-). Thus, in circumstances such as those of the present case, both the applicant's mother and subsequently the applicant suffered interference with their property rights (see, mutatis mutandis, Amato Gauci, cited above, § 51). For the purposes of this case, however, the complaint is confined to the application of the 1979 amendments to the applicant's rights over his property, from 3 November 2008 onwards".*

30. Interessanti u rilevanti wkoll kif fis-sentenza **R & L, s.r.o. and Others v. the Czech Republic** tat-3 ta' Lulju 2014,[1] sar l-argument li kien hemm rinunzja għall-godiment paċifiku tal-possediment mis-sid tal-kera għaliex meta akkwista kien jaf li l-fond kien mikri. Il-Qorti qalet:-

*"106. As to the Government's argument that the landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, the Court considers that waiving a right necessarily presupposes a possibility of exercising it. There is no waiver of a right in a situation where the person concerned has never had the option of exercising that right and thus could not waive it".*

31. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet tiċħad l-aggravju.

32. **It-tieni aggravju** jitratta dwar il-kumpens ta' €100,000 li llikwidat l-ewwel Qorti. Somma li l-Avukat tal-Istat isostni li hi eċċessiva.

33. L-ewwel Qorti illikwidat dik is-somma wara li kkunsidrat li:-

[1] Ara nota ta' riferenzi li l-atturi ppreżentaw fit-30 ta' Ġunju, 2020.

*"1. Il-fatt li l-fond qiegħed jintuża għal għanijiet kummerċjali;*

*"2. Anke jekk il-kumpens mhux neċessarjament ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles, huwa sostanzjali l-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera li jitħallsu r- rikorrenti u dik li setgħu jirċievu skont is-suq hieles li kieku ma kienx hemm id- dispożizzjonijiet tal-liġi mpunjati;*

*"3. Il-fatt li skont il-liġi viġenti fadal sas-sena 2028 sabiex il-kirja tiġi terminata;*

*"4. L-istat ta' ncertezza li r-rikorrenti u l-awturi tagħhom damu fih matul is-snin u l-perjodu li ilhom ibatu sproporzjonalita' fid-drittijiet tagħhom sa mill-1991;*

*"5. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtieġa ta' ntervent legislattiv effettiv sabiex joħloq bilanċ aktar proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet ta' persuni fil-qagħda tar-rikorrenti;*

*"6. It-trapass taż-żmien sakemm ir-rikorrenti fittxew rimedju quddiem il-Qrati sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet fundamentali tagħhom".*

34. Kollha konsiderazzjonijiet rilevanti.

35. Hu fatt li l-atturi ppretendew li b'seħħ mill-1 ta' Jannar 2010 il-kera kellha tkun awmentata b'15% fis-sena sal-aħħar ta' Diċembru 2013 (artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili). Il-Qorti għandha d-dubju għaliex dak l-awment kellu jseħħ skond il-liġi fejn m'hemmx ftehim mod ieħor (artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili). Fil-każ tal-atturi u l-kumpanija konvenuta, fil-kuntratt oriġinali jingħad ċar u tond li l-kera togħla kull ħames (5) snin. Meta seħħ it-tiġdid tal-kirja u imbagħad il-kontinwazzjoni, dan seħħ taħt l-istess pattijiet u kondizzjonijiet (ara artikolu 1536 tal-Kodiċi Ċivili).

36. Hu evidenti wkoll li wara s-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera fl-1995, kien biss bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 li l-atturi talbu awment tal-kera.

37. Fis-sentenza **Marshall and Others v. Malta** (79177/16) tal-11 ta' Frar 2020, il-QEDB qalet:-

> *"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 (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008).* ***In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness*** *(compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008).* ***Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value*** *(see, Zammit and Attard, cited above, § 75)".*

38. F'dak il-każ il-kirja kienet ukoll ta' natura kummercjali, cioe` fond mikri sabiex jintuża bħala bank kummerċjali. Kif rajna fil-każ in eżami l-kirja hi ta' fond kummerċjali u għalhekk japplika l-istess raġunament. Hu fatt li protezzjoni bħal dik li tagħti l-liġi lill-kumpanija konvenuta, kien il-mezz biex tirreġistra iktar qligħ. Mhemmx provi li l-kumpanija konvenuta kienet tiddependi minn dik il-protezzjoni sabiex tkun tista' tkompli fin-negozju.

39. Il-Qorti inkarigat perit tekniku li permezz ta' rapport preżentat fid-9 ta' Jannar 2017 ta stima tal-valur lokatizju tal-fond matul is-snin 1991 (€36,000) fis-sena, 1996 (€60,480), 2001(€86,400), 2006(€132,480), 2011(€139,680) u 2016 (€144,000). Stimi ta' fond *'finished'*.

40. Fir-rikors tal-appell, l-Avukat tal-Istat qal:-

> *"31. Hekk pereżempju fis-sentenza* ***Vincent Curmi nomine et vs. Avukat Ġenerali et*** *(QK 24/06/2016) li kien dwar bank kummerċjali ngħata kumpens ta' €25,000 u f'****Agnes Gera de Petri Testaferrata vs. Avukat Ġenerali et*** *(QK 29/11/2019) li kien ukoll dwar bank kummerċjali ngħata kumpens ta' €80,000.*
>
> *32.Anke l-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza* ***Carmel Zammit and Others vs. Malta*** *deċiża fit-30 ta' Lulju 2015, f'każ li kien jinvolvi l-protezzjoni legali ta' kirja kummerċjali, il-kumpens li hija ngħata għas-sejbien tal-ksur konvenzjonali kien fl-ammont ta' €40,000;*
>
> *33.Tassew meta wieħed iqabbel il-kumpens mogħti mill-Ewwel Onorabbli Qorti fis-sentenza appellata mal-kumpens mogħti f'dawn is-sentenzi, huwa manifest li l-kumpens mogħti fis-sentenza appellata huwa wieħed għoli ħafna. Dan aktar u aktar meta wieħed iqis illi r-rikorrenti appellati mhumiex is-sidien tal-post iżda huma biss ċ-ċenswalisti*".

41. Madankollu kull każ għandu ċ-ċirkostanzi partikolari tiegħu. Il-każ tal-lum jitratta dwar bini li qiegħed f'*prime location* gewwa tas-Sliema. Il-Qorti żżid li hu minnu li l-provi juru li l-manutenzjoni tal-bini saret mill-kumpanija inkwilina, pero` b'daqshekk ma jfissirx li għandu jitnaqqas iktar il-kumpens li llikwidat l-ewwel Qorti meta tikkunsidra dak li rrelata l-perit tekniku bħala stima tal-kera tal-fond ġebel u saqaf.

42. L-atturi wkoll fit-tieni aggravju jippretendu li l-ewwel Qorti kellha tillikwida somma iktar minn €100,000. [2] L-atturi argumentaw:

> *"3.4.3 Illi minn dan il-bran[3] jispikkaw żewġ prinċipji: il-ħtieġa li l-kalkolu tad-danni tal-kumpens ikun ibbażat fuq stimi peritali tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, u li fejn ma hemmx kwistjoni ta' 'social welfare' jew riskju ta' 'homelessness', m'għandux ikun hemm differenza sostanzjali bejn il-kera perċepibbli skond is-suq u l-kumpens dovut, ċioe', li r-rimedju adegwat huwa dak ta' restitutio in integrum. L-esponenti jissottomettu bil-qima wkoll illi minkejja dan il-każ kien jirrigwarda ħanut ċkejkem ġewwa Ħaż-Żabbar, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem xorta ordnat kumpens ta' €40,000 bħala danni pekunjarji"*.

43. L-appellanti għamlu referenza għas-sentenza tal-QEDB dwar il-każ **Gera de Petri Testaferrata Bonici Għaxaq v. Malta** tat-3 ta' Settembru 2013 fejn il-Qorti llikwidat is-somma ta' €160,000 iktar mis-somma ta' €641,794 li illikwidat il-Qorti Kostituzzjoni. Madankollu dak il-każ kien jirreferi għat-Teatru Manoel u l-perjodu in kwistjoni kien ferm iktar. L-istess fil-każ ta' **Bradshaw v. Malta** (37121/15) tat-23 ta' Ottubru, 2018), fejn il-kera li kienet qiegħda titħallas kienet ferm differenti minn dik tal-każ in eżami. Dak il-każ kien jitratta dwar każin tal-banda li f'parti minnu kien hemm kirja kummerċjali. Il-Qorti osservat:

> *"77. The Court considers that the applicants, as landlords of controlled property leased out as band clubs, are in a comparable situation to landlords of controlled property leased out for commercial use, as they are both persons subject to controlled properties which are not used for the social welfare of tenants or to prevent homelessness"*.

---

[2] Ara kalkoli li għamlu fl-iskeda (fol. 652) mehmuża man-nota ta' sottomissjonijiet.
[3] L-atturi qegħdin jirreferu għas-sentenza tal-QEDB **Zammit and Attard Cassar v. Malta** tat-30.10.2015.

44. Meta tikkunsidra dak li qalet il-QEDB f'sentenzi fejn kien hemm kirja kummerċjali u meta tikkunsidra l-istimi tal-perit tekniku, wieħed faċilment jasal għall-konklużjoni li s-somma ta' €100,000 hi verament konservattiva. Dan iktar u iktar meta tikkunsidra li l-istimi tal-perit tekniku m'humiex kontradetti b'xi provi oħra.

45. Madankollu:-

i. M'hemmx garanzija li l-fond kien sejjer jinkera bil-kera skond l-istima li għamel il-perit tekniku. Jibqa' l-fatt pero` li l-fond qiegħed f'*prime location* għal dak li għandu x'jaqsam man-negozju u kbir fid-daqs.

ii. Il-valuri fir-rapport tal-perit tekniku huma biss stimi li għallinqas fir-rigward tal-perjodu mill-1991 sal-2006 saru tant snin wara.

iii. M'hemmx tagħrif dwar il-valur ta' kirjiet kummerċjali fis-suq tal-proprjeta` f'Malta matul il-perjodu rilevanti. Kull m'għandha l-Qorti hi stima ta' perit dwar il-valur lokatizju tal-fond oġġett tal-kawża, li fir-rigward ta' ċerti perjodi li jissemmew fir-rapport saret ħafna snin wara (eżempju l-istimi li jirreferu għas-snin 1991 u 1996). Dan ma kienx każ fejn

kienu saru stimi tal-valur lokatizju fiż-żmien rilevanti. F'dan ir-rigward jissemma per eżempju kif fis-sena 1991, sena li fiha l-istima tal-valur lokatizju li ta l-perit tekniku kienet ta' €36,000 tal-fond lest u €33,188 ġebel u saqaf, u kull ma talbu l-atturi bl-awment kienet is-somma ta' Lm8,000 (€18,635) li imbagħad ġiet ridotta għal Lm6,500 mill-Bord Li Jirregola l-Kera.

iv. Wara l-awment fil-kera tal-1995, kien biss wara l-emendi bl-Att X tal-2009 li l-atturi reġgħu talbu għall-awment tal-kera. Dan minkejja li mill-kuntratt innifsu jidher li kellhom jedd jitolbu awment fil-kera.

v. L-ispejjeż konsiderevoli li s-soċjeta` konvenuta għamlet fil-fond matul il-perjodu 2003 u 2010 (ara per eżempju nota a fol. 194);

vi. L-ammonti ta' flus li fil-fatt tħallsu lill-atturi jew li ġew depożitati fil-Qorti bħala kera u li suppost għandhom jedd għalihom (ara Dok. AC5 a fol. 317);

vii. M'hemmx dubju li minħabba li l-kirja kienet waħda kummerċjali, l-atturi kellhom l-opportunita` kollha li fil-kuntratt

ta' lokazzjoni jinkludu fih klawżoli li jiggarantixxu ħlas ferm iktar minn dak kontemplat fil-kuntratt. F'kirjiet kummerċjali ma kien jeżisti l-ebda ostakolu dwar il-kera pattwita u l-awment fil-kera. L-atturi u l-awturi ta' wħud minnhom kellhom, kieku riedu, il-mezzi kollha sabiex jipproteġu l-posizzjoni tagħhom ferm aħjar. Bla dubju meta saret il-kirja kien fatt magħruf għall-atturi u predeċessuri ta' wħud minnhom li l-inkwilina ser tgawdi mill-protezzjoni taħt il-liġi speċjali tal-kera. Mhemm l-ebda prova li dak iż-żmien kien hemm xi prospetti li fi żmien qasir kienet ser titneħħa l-protezzjoni li jgawdi inkwilini ta' ħwienet, u għalhekk iktar u iktar kien fl-interess tagħhom li jagħmlu ftehim li jissalvagwardja l-interessi tagħhom sew għall-futur. Fil-fehma tal-Qorti minn qari tal-kuntratt ta' lokazzjoni, hu altru milli evidenti li sidien il-kera ma pproteġewx lilhom infushom biżżejjed minkejja li kellhom kull opportunita` li jagħmlu hekk meta ffirmaw il-kuntratt ta' lokazzjoni.

viii. Hu minnu li f'Ġunju 1995 il-kirjiet ġew liberalizzati. Pero` wieħed lanqas ma kellu jippretendi li l-kirjiet 'antiki' kellhom jitilfu l-protezzjoni mil-lum għal għada. Dan irrispettivament humiex kirjiet residenzjali jew kirjiet kummerċjali, meta tikkunsidra l-kwantita' kbira ta' kirjiet fis-suq. It-tneħħija ta'

protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali mil-lum għal għada kienet tkun tfisser konsegwenzi mhux żgħar għall-ekonomija tal-pajjiż. Madankollu, is-sitwazzjoni marret għall-estrem l-ieħor u kien biss fl-2010 li l-liġi ġiet emendata u tat protezzjoni lill-inkwilini għall-perjodu definit. Perjodu li pero` hu ta' tmintax-il sena li l-Qorti tqis li hu twil ħafna meta tikkunsidra li fil-każ ta' kirjiet kummerċjali m'hemmx l-istess konsiderazzjonijiet ta' *social welfare* li hemm fil-każ ta' djar ta' abitazzjoni. Dan m'huwiex każ fejn familja jew persuna anzjana kienet ser tispiċċa mingħajr saqaf fuq rasha, u għalhekk japplikaw konsiderazzjonijiet differenti.

46. Min-naħa l-oħra:-

i. Jibqa' il-fatt li għal snin twal is-sidien tal-kera kienu qegħdin jagħmlu ftit qligħ ma' dak li setgħu jagħmlu kieku l-kirja ma kinitx protetta. Mhemmx dubju li għal dan il-każ japplika dak li qalet il-QEDB fil-kawża.

ii. M'hemmx prova li n-negozju tal-kumpanija konvenuta kien jiddependi mill-kirja protetta tal-fond oġġett tal-kawża, fis-sens li l-kumpanija konvenuta ma kinitx kapaċi tkompli bin-negozju kieku kellha tikri fond bir-rati kummerċjali tas-suq.

Dan apparti li ovvjament il-kumpanija konvenuta kienet qegħda żżid il-qligħ tagħha fin-negozju bis-saħħa tal-protezzjoni li tgawdi taħt il-liġi speċjali, filwaqt li sidien il-kera kienu qegħdin jagħmlu qligħ ferm inqas minn dak li setgħu jagħmlu.

iii. Hu veru li fis-sena 2028 l-atturi kien ser ikollhom il-jedd li jieħdu lura l-fond. Pero` dik hi l-istess sena meta ser tispiċċa l-konċessjoni enfitewtika li għandhom l-atturi. Dan apparti li tmintax-il sena oħra ta' protezzjoni kien ferm twil meta tikkunsidra d-diskrepanza kbira bejn il-kera li kienet qiegħda titħallas u dik li l-atturi setgħu jirċievu f'kirja magħmula fis-suq miftuħ.

iv. Wieħed irid jiftakar ukoll li fl-2028 ir-restrizzjonijiet fuq is-sidien kienu jkunu ilhom hemm għall-perjodu ta' 41 sena, li kieku fil-bidu ta' din is-sena l-partijiet ma ffirmawx kuntratt ta' lokazzjoni ġdid.

47. It-tabella hawn taħt tgħin biex wieħed japprezza u jifhem aħjar id-diskrepanza bejn l-istima li għamel il-perit tekniku:-

| Sena | Stima tal-kera tal-perit tekniku (gebel u saqaf). | Kera li tħallset |
|---|---|---|
| 1991 | | €10803 |
| 1996 | €33188 | €10803 |
| 2001 | €55755 | €15141 |
| 2006 | €79650 | €15141 |
| 2011 | €122130 | €20,023 |
| 2016 | €128768 | €30,655 |
| **Total -** | €132750 | **€102566** |
| | **€552241** | |

48. Kif wieħed jista' jara d-diskrepanza hi konsiderevoli. Matul is-snin li issemmew fit-tabella, sidien il-kera irċevew 18.6% tal-kera li kienu jirċievu fis-suq miftuħ. Ovvjament dawn iċ-ċifri huma bażati fuq stima li saret fl-2016, u ċertament li fihom hemm element ta' soġġettivita`. Hekk ukoll fil-kera li tħallset hemm perjodu meta jidher li s-sidien ma talbux iż-żieda fil-kera. Madankollu ma kienx ser jagħmel xi differenza sinifikanti.

49. Fiċ-ċirkostanzi magħmula l-konsiderazzjonijiet ta' hawn fuq kif ukoll il-kera li l-atturi diġa` irċevew, m'hijiex ġustifikata t-talba tal-Avukat tal-Istat sabiex din il-Qorti tnaqqas il-kumpens li llikwidat l-ewwel Qorti. Anzi l-Qorti hi konvinta li l-kumpens kellu jkun iktar ogħli u għalhekk ser tvarja l-likwidazzjoni u tiffissa kumpens ta' **mitejn u ħamsin elf euro (€250,000), li jinkludi fih id-danni morali**.

50. L-aħħar aggravju tal-kumpanija konvenuta hu dwar il-kap tal-ispejjeż. Isostnu li peress li huma ħarġu rebbieħa fil-kawża, l-ispejjeż għandhom jagħmlu tajjeb għalihom kollha l-konvenuti *in solidum*.

51. Wara n-nota ta' rinunzja li ppreżentaw l-atturi fil-konfront tal-kumpanija konvenuta, il-Qorti fehmet li llum il-pretensjoni tagħhom hi limitata biss fil-konfront tal-Avukat Ġenerali. Pero` wieħed irid jiftakar li l-atturi ma ħarġux rebbieħa fit-talbiet kollha. Kif qal tajjeb l-Avukat tal-Istat, *"21.... l-ilmenti tagħhom kif imsejsa fuq l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u fuq l-artikolu 107 tat-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea ġew miċħuda"*. Għalhekk l-ewwel Qorti kienet altru milli ġustifikata li talloka 1/5 tal-ispejjeż fuq l-atturi.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda:-

i. Tiċħad l-appell tal-Avukat tal-Istat bl-ispejjeż kollha kontrih;

ii. Tilqa' t-tieni aggravju tal-appell tal-attur u tvarja s-sentenza tal-ewwel Qorti tad-29 ta' Jannar 2020 fis-sens li tikkundanna lill-Avukat tal-Istat tħallas lill-attur is-somma ta' mitejn u ħamsin elf euro (€250,000) bħala kumpens, bl-imgħax ta' 5% mil-lum. Tiċħad it-tielet aggravju tal-appell tal-atturi. Dwar l-ewwel aggravju in vista tan-nota ta' ċessjoni li ppreżentaw l-atturi m'hemmx ħtieġa ta' deċiżjoni dwar dak l-aggravju.

iii. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti tad-29 ta’ Jannar 2020.

iv. L-Avukat tal-Istat għandu jħallas 80% tal-ispejjeż relatati mal-appell tal-atturi filwaqt li 20% tal-ispejjeż huma a karigu tal-atturi. Dan meħud in konsiderazzjoni wkoll li l-ewwel aggravju kien indirizzat fil-konfront tal-kumpanija konvenuta u li l-atturi irrinunzjaw għalih.

| Mark Chetcuti<br>Prim Imħallef | Giannino Caruana Demajo<br>Imħallef | Anthony Ellul<br>Imħallef |
|---|---|---|

Deputat Reġistratur
gr