FIL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

ONOR. IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum l-Erbgha,22 ta' Gunju, 2022

Kawża Nru. 4

Rik. Nru. 152/2020ISB

Maltese Cross Company Limited (C 18392)

vs

Avukat tal-Istat, Maria Regina Granata (ID: 937550M), Mary Carmen Vella (ID: 51152M), Nicolette Vannini (ID: 144002L), Andrea Vannini (ID: 334586M) u t-Tabib Carmel Buttigieg (ID: 430464M)

SENTENZA PARZJALI dwar l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimati kollha (ghajr ghall-Avukat tal-Istat), fir-risposta a fol 15 tal-process, wara illi l-Qorti riedet, kif jirrizulta mill-verbal tas-seduta tal-10 ta' Novembru 2020, illi tinghata decizjoni preliminari dwar din l-eccezzjoni qabel jigi trattat il-mertu

Il-Qorti,

Rat **ir-rikors** promotur ta' **Maltese Cross Company Limited (C 18392),** pprezentat fis-16 ta' Awissu 2020, li ighid hekk:

Illi s-socjeta` Youth Hostels (Malta) Limited giet sussegwentement amalgamata fis-socjeta` rikorrenti Maltese Cross Company Limited.

Illi s-socjeta` rikorrenti, dak iz-zmien maghrufa bhala Youth Hostels (Malta) Limited, dahlet f'kuntratt pubbliku ta' lokazzjoni b'effett mill-1 ta' April 1975, mas-sidien Joseph Buttigieg u Nicola Zammit, liema kuntratt jinsab fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, dwar il-proprjeta` konsistenti fi blokk ta' bini li jgib in-numru 70, St Anthony Street, Bugibba, San Pawl il-Bahar, liema proprjeta` ghandha bieb fuq St Anthony Street u tliet (3) entraturi ohra fuq Spring Street, li wiehed minnhom jaghti ghal Bar u Restaurant.

Il-kirja saret bil-kera ta' seba' mija u ghoxrin Liri Maltin (Lm720) fis-sena mill-1 ta' April 1975. Il-kera kellu "jizdied awtomatikament kull ghaxar snin b'ghaxra fil-mija (10%) fuq ir-rata attwali". Il-kera kellu "jizdied ukoll bi tletin fil-mija (30%) fuq ir-rata attwali ma' kull cessjoni tad-dritt tal-inkwilinat." Il-manutenzjoni ordinarja u strordinarja kellhom ikunu a karigu tal-inkwilin. L-inkwilin intrabat li jaghmel "assigurazzjoni tal-fondi lokati til-lokazzjoni kontra kull riskju ghall-ammont ta' ghoxrin elf lira (Lm20,000)". Il-benefikatati kollha li jsiru fil-fondi lokati u li jkunu ta' natura permanenti kellhom "jaccedu mal-fondi minghajr ebda dritt ta' kumpens." It-terminu "manutenzjoni" gie definit bhala li jinkludi "kull tiswija li jkun hemm bzonn, tiswa kemm tiswa." Kwalunkwe haga li tigi ordnata mill-awtorita` sanitarja kellha tkun ukoll a spejjez tal-inkwilin.

Illi permezz ta' dak il-ftehim li l-partijiet kontraenti ghazlu li jiffirmaw liberament, huma qablu illi l-kirja ghandha tkun ghal perijodu indefinit u li l-kera kellha tkun revedibbli skont il-metodu espressament maqbul bejniethom. Dejjem gie mifhum, u hekk gie stabbilit mill-Qrati nostrani, illi kuntratt huwa ligi bejn il-partijiet, dment li ma jkun hemm xejn li jmur kontra l-ligijiet li jkunu fis-sehh. Il-principju "pacta sunt servanda" huwa sottostrat essenzjali fl-edifizju tad-dritt civili taghna u huwa principju fundamentali. Fid-dritt civili ta' pajjizna, il-kuncett ta' 'buona fede' huwa aspett importanti ta' dan il-principju. Ghalhekk, permezz tal-kuntratt ta' lokazzjoni ffirmat minnhom, il-partijiet qablu fuq ir-regim legali partikolari li kellu jirregola r-relazzjoni ta' bejniethom, ghall-prezent u ghall-futur.

Illi fis-sentenza ***Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Nġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines****, 5 ta' Ottubru 1998, il-Qorti tal-Appell irriteniet hekk:*

"Il-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li lvinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volonta tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. Pacta sunt servanda."

Illi gie ritenut ukoll illi –

"Din il-Qorti tifhem li fil-kunċett tal-bona fidi jidħol ukoll ċertu element ta' ekwita` kif ukoll ta' sens prattiku u morali li jiġi vjolat mhux biss meta konfrontat b'aġir speċifiku doluż biex jagħmel il-ħsara, iżda wkoll b'dak il-komportament li jkun għal kollox spoporzjonat u li ma jkunx aċċettabli skond in-normi stabbiliti tas-soċjeta u tal-loġika ġuridika."

Illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Edward and Pauline sive Ina Carbone vs Virtu Holdings Limited,, 29 ta' Settembru 2011, i****l-Prim'Awla tal-Qorti Civili ghamlet din l-osservazzjoni importanti:*

"L-applikazzjoni ta' din id-dispożizzjoni, minkejja l-konsegwenzi iebsa li jistgħu jinsiltu minnha fil-prattika, ġejja mir-rispett li jrid jingħata lill-prinċipju li ftehim validu

bejn il-partijiet għandu s-saħħa ta' liġi bejniethom (pacta sunt servanda), u l-ebda Qorti m'għandha tindaħal fi ftehim bħal dan dment li dak il-ftehim ma jkunx milqut b'xi difett li jġibu ma jiswiex."

Illi fis-sena 2018 il-Ministru tal-Gustizzja ressaq abbozz ta' ligi fil-Parlament li biha kien ser jinterferixxi ma' din ir-relazzjoni kontrattwali ta' bejniethom u jintrometti ruhu billi l-lokazzjoni jaghmilha taghlaq fis-sena 2028.

1531 I. Fil-każ ta' fond kummerċjali mikri qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, bħala inkwilin għandha tiġi meqjusa dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll il-konjuġi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalment kif ukoll wara l-mewt tal-imsemmi inkwilin, l-eredi tiegħu li jkunu jiġu minnu mid-demm jew biż-żwieġ sal-grad ta' kuġini inklussivament:

Iżda l-kera ta' fond kummerċjali li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandu f'kull każ jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Ġunju, 2008 sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat. Meta kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju,1995 tkun mogħtija għal żmien determinat u fl-1 ta' Jannar, 2010 ikun għadu għaddej iż-żmien oriġinali di fermo jew di rispetto u ma tkunx għadha ġiet imġedda awtomatikament bil-liġi, allura f'dak il-każ għandhom japplikaw dak il-perjodu jew perjodi determinati fil-kuntratt. Kuntratt li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u li jibqa' jiġġedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, għandu jiġi meqjus daqs li kieku hu wieħed għal żmien indeterminat u b'hekk jiġi jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Ġunju, 2008.

Illi filwaqt li l-Parlament jista' jbiddel il-ligijiet ghaz-zminijiet futuri fir-rigward ta' kuntratti li jkunu ghadhom iridu jigu ffirmati, il-Parlament ma jistax ibiddel il-ligi fir-rigward ta' kuntratti li gew miftehma u ffirmati u jkunu diga` jinsabu fis-sehh, ghaliex b'hekk ikun qed ibiddel dak li l-partijiet kontraenti genwinament u liberament ikunu ftehmu u kkontrattaw dwaru.

Illi Sir David Hughes Parry fil-Hamlyn Lectures fisser illi:

"The fact that all persons whose interests are affected by an arrangement have freely and with full knowledge agreed on that arrangement is, in general, cogent evidence in favour of its justice. When all persons interested in a particular transaction have given their consent to it and are satisfied, the law may safely step in with its sanctions to guarantee that right be done by the fulfilment of reasonable expectations." [1]

Illi ladarba s-sidien tal-fond dahlu fil-ftehim volontarjament taht ir-regim legali vigenti f'dak iz-zmien meta gie ffirmat, u ladarba fil-ftehim lokatizzju huma ftehmu wkoll kif u meta ghandu jkun hemm revizjonijiet tal-kera ghaz-zminijiet futuri, ma seta' jkun hemm l-ebda intervent legislattiv jew mizura tal-Istat li tidderoga minn dak il-kuntratt iffirmat mill-partijiet kontraenti, u dan sabiex jipprevali l-principju ormai ben stabbilit fid-Dritt Privat Malti ta' "pacta sunt servanda".

*Illi fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tad-29 ta' Ottubru, 1999 fl-ismijiet "**Natale Falzon et -vs- Frank Spiteri nomine**", gie ritenut hekk: "Il-presenza tal-koncedenti tal-kirja hi manifestament irrilevanti ghall-fini ta' din l-azzjoni. Dan ghaliex kwalunkwe decizjoni f'din il-kawza dwar jekk il-kondizzjonijiet tal-kirja kienux jew le gusti, ma setghet bl-ebda mod tippregudika l-interessi tieghu, jew b'xi mod tattakka*

[1] The Sanctity of Contracts in English Law (1959)

l-validita` tal-ftehim li dan kellu mat-terz inkwilin, jew id-drittijiet u l-obbligi naxxenti mill-istess ftehim. Infatti, meta l-ligi titkellem dwar kondizzjonijiet gusti f'dan l-artikolu (1530) ma kienetx qed tissindika l-ftehim li sar bejn il-persuna li kienet qed tiddetjeni l-fond b'titolu temporanju li jista' jinhall u t-terz inkwilin, ghaliex dan il-ftehim kien gie liberament konvenut mill-kontraenti u bilfors japplika ghalih il-principju pacta sunt servanda".

Illi hemm gurisprudenza kopjuza fis-sens illi l-principju "pacta sunt servanda" japplika meta jkun hemm kuntratt iffirmat li bih il-partijiet kontraenti jkunu ddelinejaw il-kundizzjonijiet skont il-qbil li jkun intlahaq bejniethom. Fil-kaz prezenti, il-partijiet kontraenti qablu illi l-ghoti tal-kiri kien ghal zmien indefinit.

*"The Court cannot but note that when the defendant signed the contract she was in essence declaring that she had indeed agreed to all the clauses stated therein .... " (**J. Zammit Limited vs. Sophie Bay Mawby**, 21 ta' Jannar 2020, Qorti tal-Magistrati (Ghawdex).*

Illi skont il-ligi, senjatament l-artikoli 966 u 967 tal-Kodici Civili, kwalsiasi persuna tkun kapaci biex tikkuntratta jekk mhix iddikjarata mil-ligi inkapaci.

Illi kull ftehim bejn persuni li ma jkunux iddikjarati inkapaci mil-ligi, basta huma ma jkunux ippregudikaw id-drittijiet ta' terzi, ma jista' jigi imhassar jew mibdul minn hadd. Izda, l-artikolu 1531 I tal-Kap 16 bi vjolazzjoni tal-principju illi "pacta sunt servanda" jhassar il-kuntratt billi fis-sena 2028 jgibu fit-tmiem tieghu.

Illi l-harsien ta' aspettattivi pattwiti bejn partijiet kontraenti huwa essenzjali sabiex ikun hemm l-ordni fis-socjeta`. Kull kuntratt fih aspettattivi maqbula bejn il-partijiet. Ma jistax ikun hemm bona fides fil-kuntratti jekk il-kondizzjonijiet kontrattwali jistghu jigu mibdula ghal kwalsiasi raguni. M'ghandu jkun hemm l-ebda interferenza legislattiva sakemm dak li jkun gie miftiehem bejn il-partijiet ma jkunx kontra l-ligi li tkun fis-sehh dakinhar li jkun qed jigi ffirmat il-kuntratt.

*Illi konsegwentement in kwantu l-**artikolu 1531 I tal-Kap 16** ihassar u jittermina l-kuntratt imsemmi hawn fuq u li ffirmat fl-14 ta' Awissu 1975 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, din id-dispozizzjoni tal-ligi civili hija leziva tad-dritt fondamentali tas-socjeta` rikorrenti ghat-tgawdija pacifika tal-"possedimenti" taghha garantit mill-**Artikolu 1 tal-Protokoll 1** tal-Konvenzjoni Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll tad-dritt ghal harsien tal-proprjeta` privata garantit mill-**Artikolu 45** tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

Illi f'Malta, is-sovranita` tinsab vestita fil-Kostituzzjoni li hija suprema, u mhux fil-Kamra tar-Rapprezentanti li l-Atti taghha huma suggetti ghall-iskrutinju tal-Qorti Kostituzzjonali. Att tal-Parlament jista' jigi dikjarat null u bla effett mill-Qorti Kostituzzjonali meta jbiddel ftehim iffirmat mill-partijiet kontraenti.

Ghaldaqstant is-socjeta` rikorrenti titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, b'applikazzjoni tas-setghat moghtija lilha mill-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Artikolu 4 tal-Kap 319, joghgobha:

*(1) tiddikjara illi in kwantu l-**artikolu 1531 I tal-Kap 16** ihassar u jittermina l-kuntratt imsemmi hawn fuq u li gie ffirmat fl-14 ta' Awissu 1975 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, din id-dispozizzjoni tal-ligi civili hija leziva tad-dritt fondamentali tas-socjeta` rikorrenti ghat-tgawdija pacifika tal-"possedimenti" taghha, garantit mill-**Artikolu 1 tal-Protokoll 1** tal-Konvenzjoni Ewropeja ghad-Drittijiet tal-*

*Bniedem, kif ukoll tad-dritt ghal harsien tal-proprjeta` privata garantit mill-**Artikolu 45** tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

(2) tiddikjara nulla u bla effett l-imsemmija dispozizzjoni maghmula bl-artikolu 1531 I tal-Kodici Civili in kwantu r-rikorrenti ġarrbet lezjoni konsistenti f'interferenza mhux gustifikata fir-relazzjoni kontrattwali ma' l-awturi ta' Maria Regina Granata u t-Tabib Dr Carmelo Buttigieg;

(3) sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghal dawn it-talbiet u fl-eventwalita` li t-tieni talba ma tigix milqugha, tordna lill-intimat ihallas kumpens xieraq li jkun jikkomprendi d-danni materjali li r-rikorrenti kienet ser tippercepixxi kieku l-kuntratt kompla fis-sehh u ma kien hemm l-ebda interferenza legislattiva.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Rat **ir-risposta** tal-**Avukat tal-Istat** pprezentata fl-20 ta' Awissu 2020, fejn intqal hekk:

1. *Illi qabel xejn biex tissokta bl-ilment tagħha, il-kumpannija rikorrenti trid l-ewwel iġġib prova tal-ftehim tal-kirja li fuqha qiegħda ssejjes din il-kawża;*

2. *Illi bla ħsara għal din il-prova, l-esponent jemmen li l-ilmenti tal-kumpannija rikorrenti saru qabel waqthom għaliex l-**artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa mistenni li jitħaddem biss fl-1 ta' Ġunju 2028, jiġifieri aktar minn seba' snin oħra. Jiġi b'hekk, li għalissa l-kumpannija rikorrenti ma tistax tgħid li ġarrbet l-effetti ta' din il-liġi ladarba din il-liġi għadha ma tħaddmitx. Hekk ukoll, il-kumpannija rikorrenti lanqas ma tista' tgħid għalissa li fil-futur x'aktarx ħa jkun hemm ksur tal-jeddijiet tagħha għaliex seba' snin huwa perijodu twil wisq ta' żmien, li fih jistgħu jiġru ħafna affarijiet u jistgħu jinbidlu ħafna ċirkostanzi. F'dawn iċ-ċirkostanzi għalhekk mhuwiex indikattiv li l-ilmenti tal-kumpannija rikorrenti jiġu mistħarrġa għalissa;*

3. *Illi lil hemm minn dan, il-kumpannija rikorrenti ma tistax tinvoka l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** biex il-kirja kummerċjali tagħha tibqa' tiġi mġedda għal dejjem. Dan l-artikolu protokollari jħares biss possedimenti li huma protetti bil-liġi nazzjonali. Issa jekk il-possediment li wieħed jgħid li għandu mhuwiex imħares bil-liġi nazzjonali, allura dak il-possediment ma jistax ikun garantit bl-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;*

4. *Illi sewwasew fil-każ tagħna, kontra dak li hija tikteb fir-rikors kostituzzjonali tagħha, il-kumpannija rikorrenti ma tistax tgħid illi hi għandha xi possediment għal kirja perpetwa jew għal xi kirja bi żmien indeterminat. Il-liġi stess trid fl-**artikolu 1526(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** li l-kirja tkun għal żmien miftiehem. Minbarra dan, is-sentenzi tal-Qrati tagħna dejjem ingħataw fis-sens li ma jistax ikollok kirja bi żmien indeterminat (ara fost ħafna oħrajn **Josette Magro et vs. Charles Saliba**, Appell Ċivili tad-9 ta' Mejju 1984, **Joseph Pisani vs. Avv. Dr. Louis Vella et**, Appell Ċivili tad-9 ta' Marzu 1992, **Carmelo Stivala***

***vs. Ratan Mohnani**, Appell tad-29 ta' Ottubru 1999, **Emmanuel Santillo et vs. Nazzareno Axisa et**, Appell tal-24 ta' Frar 2012);*

5. *Illi b'rabta ma' dan is-suġġett, il-kumpannija rikorrenti lanqas ma tista' tistrieħ fuq il-fatt li l-kirja għal żmien indeterminat ġie maqbul bejn il-partijiet. Barra li dan il-qbil irid jiġi pruvat bit-turija tal-kuntratt tal-kirja, xorta waħda jibqa' l-fatt li skont il-liġi ma jistax ikollok kirja mingħajr żmien definit. Mhux talli hekk, talli l-ġurisprudenza tagħna tgħid li klawsola f'kirja li timplika li dik il-kirja tista' tiġġedded għal dejjem hija nulla u ma tiswiex (ara inter alia **Louis Busuttil nomine vs. Alan Meadows et nomine**, Appell Ċivili tal-4 ta' Lulju 2008);*

*Billi għalhekk il-kumpannija rikorrenti m'għandix possediment fil-liġi li jkollha kirja għal żmien indeterminat hija ma tistax issib wens fl-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;*

6. *Illi lil hemm minn dan kollu, l-esponent iżid jgħid li anke jekk stess il-kumpannija rikorrenti għandha possediment x'jiġi mħares, xorta waħda jibqa' l-fatt li skont il-proviso tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

7. *Illi f'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija lill-kumpannija rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-proviso tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. Il-kumpannija rikorrenti ma tistax tippretendi li tibqa' tgawdi l-kirja għal dejjem. Is-sidien għandhom ikollhom id-dritt li xi darba jieħdu ħwejjiġhom lura f'idejhom. Wara kollox il-proprjetà mertu ta' din il-kawża hija tagħhom u għalhekk huma wkoll għandhom il-jedd għat-tgawdija tagħha. F'dan is-sens għalhekk it-tmiem tat-tiġdid awtomatiku tal-kirja regolat bl-**artikolu 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet** iżomm bilanċ ġust u xieraq bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-kerrejja kummerċjali;*

8. *Illi għaldaqstant meta wieħed jiżen dan kollu, joħroġ ċar li l-ilment tal-kumpannija rikorrenti mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhix mistħoqqha;*

9. *Illi dwar l-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jingħad li dan mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mill-kumpannija rikorrentu ma ġietx imqiegħda taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-**artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni**. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid tabilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Sewwasew fil-kwestjoni kostituzzjonali li għandna quddiemna, il-kumpannija rikorrenti ma rabtitx l-allegat ilment tagħha ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija fl-**artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni** viz. razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tagħha;*

10. *Illi miżjud ma' dan, huwa manifest li l-liġi li qed tiġi attakkata mill-kumpannija rikorrenti, tapplika l-istess għal kull kirja kummerċjali maħluqa qabel l-1995. Għalhekk il-kumpannija rikorrenti ma tistax targumenta li hija ġiet żvantaġġjata meta mqabbla ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalha;*

11. *Illi dejjem fuq din it-tematika, huwa magħruf li ma jqum l-ebda każ ta' diskriminazzjoni minħabba li tintagħżel data partikolari għad-dħul fis-seħħ ta' xi reġim legali ġdid. Fuq kollox trattament divers imnissel minn bidla leġislattiva mhijiex diskriminatorja meta bħal f'dan il-każ ikun hemm ġustifikazzjoni raġonevoli u oġġettiva fl-interess tal-amministrazzjoni tajba tal-ġustizzja. Jiġi b'hekk, li anke dan l-aħħar ilment huwa mingħajr ebda fondament ġuridiku;*

12. *Illi ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu t-talbiet tal-kumpannija rikorrenti dwar ir-rimedju u l-ħlas tal-kumpens. Żgur però l-kumpannija rikorrenti ma tistax tippretendi li tikseb kumpens fi flus mingħand l-Istat Malti, sakemm hija tibqa' żżomm il-post b'kirja;*

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tal-kumpannija rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha;

Rat ir-**Risposta** tal-bqija tal-intimati pprezentata fit-2 ta' Settembru 2020 u tghid hekk:

*1. **Illi preliminarjament, illi l-kirja mertu ta' dan ir-rikors, tifforma wkoll il-mertu ta' Rikors Kostituzzjonali pendenti quddiem Din l-Onorabbli Qorti, diversament presjeduta, fl-ismijiet, 'Maria Regina Granata et vs. Avukat ta' l-Istat et', Rikors numru 122/2018 GM, fejn l-eċċipjenti qegħdin isostnu illi din il-kirja, u r-rilokazzjoni tagħha allegatament bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u tad-dispożizzjonijiet promulgati bl-Att X tal-2009, huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk hemm lok għas-soprasessjoni tal-proċeduri odjerni sakemm il-proċeduri kostituzzjonali sureferiti jiġu deċiżi definittivament;[2]***

2. Illi subordinatament u anke in via preliminari, ġialadarba l-azzjoni imsemmija fl-eċċezzjoni preċedenti tikkontesta l-validita` tal-kirja mertu tal-azzjoni odjerna u għalhekk it-titolu tar-rikorrenti qed jiġi kontestat u jinsab pendenti l-ġudizzju ta' Din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta, qabel ma tiġi determinata l-anti-kostituzzjonalita` o meno ta' tali kirja, ir-rikorrenti ma għandhiex l-interess ġuridiku neċessarju sabiex tressaq l-azzjoni odjerna illi hija immirata sabiex tattakka l-validita` tal-artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili u dan partikolarment iżda mhux esklussivament stante illi f'dan l-istadju hija ma għandha ebda 'possediment' fil-parametri ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artiklu 45 tal-Kostituzzjoni;

---

[2] In bold peress illi hija l-eccezzjoni trattata u deciza b'din is-sentenza in parte

3. Illi subordinatament u mingħajr ebda pregudizzju, l-azzjoni mressqa mir-rikorrenti hija waħda intempestiva u mressqa merament fuq l-ipotetiku, stante illi preżentement ir-rikorrenti ma hijiex affettuata mill-artiklu 1531I tal-Kodiċi Civili u dan partikolarment iżda mhux esklussivament peress illi dik il-liġi ser topera biss minn l-1 ta' Ġunju, 2028 u għalhekk f'dan l-istadju r-rikorrenti ma tistax tilmeta illi nkisrilha kwalunkwe dritt minnha pretiż;

4. Illi subordinatament u mingħajr ebda pregudizzju, l-eċċipjenti jaqblu illi l-Kostituzzjoni hija suprema u għalhekk jirreferu għall-artikolu 72(4) tal-Kostituzzjoni ta' Malta li jiddikjara illi l-Parlament Malti għandu dritt jagħmel liġijiet b'effett retroattiv u għalhekk, konsegwentement la l-artikolu 1531I tal-Kodiċi Civili u lanqas l-operat tal-istess artikolu ma huma ta' natura anti-kostituzzjonali;

5. Illi subordinatament u mingħajr ebda pregudizzju, il-Qorti Ewropea konsistentement qieset illi l-dak li għandu dritt fuq il-'possediment' huwa sid il-fond li qed jinkera u mhux il-persuna li qed tikri l-fond u li għalhekk ir-rikorrenti ma tista' tivvanta ebda aspettativa legittima fuq fond li legalment mhijiex proprjeta` tagħha;

6. Illi subordinatament u mingħajr ebda pregudizzju, ir-rikorrenti ma tista' ssostni ebda aspettativa leġittima stante illi sabiex jinżamm il-bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-kerrej huwa loġiku illi l-kirja fi żmien raġonevoli trid tintemm sabiex is-sid ikun jista' jirreprendi l-pussess tal-fond li huwa proprjeta` tiegħu. Illi jkun anzi inġust u anti-kostituzzjonali kieku l-eċċipjenti ma jkollhom ebda ċans illi jirriprendu l-pussess tal-fond mertu tal-kawża kif qed tippretendi r-rikorrenti;

7. Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, kirja trid tkun għal perijodu definit u l-kirja mertu tal-kawża odjerna ma tistax tibqa' tipperpetwa ruħha għal żmien indefinit u għalhekk l-azzjoni intentata mir-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt u di piu` hija addirittura frivola u vessatorja;

8. Illi subordinatament u mingħajr ebda pregudizzju, ir-rikorrenti trid tindika fuq liema bazi hija qed tippremetti illi nkisru d-drittijiet tagħha taħt l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni stante illi l-ilment tagħha ma huwa relatat ma ebda waħda mir-raġunijiet li fuqu jsejjes ilment ta' diskriminazzjoni taħt l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni;

9. Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, l-eċċipjenti jissottomettu illi l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-vertenza odjerna stante illi il-kirjiet kummercjali ta' qabel l-1 ta' Gunju, 1995 huma kollha soġġetti għall-artikolu 1531I tal-Kodiċi Civili u għalhekk mhu qed issir ebda forma ta' deskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti;

Għaldaqstant, għar-raġunijiet suesposti, l-esponenti jitolbu umilment illi Din l-Onorabbli Qorti JogħġobHa Tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha.

Rat id-digriet taghha tal-11 ta' Awissu 2020.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fl-10 ta' Novembru 2020 minn fejn jirrizulta illi l-Qorti riedet tiddeciedi l-ewwel eccezzjoni tal-intimati Maria Regina Granata et qabel tittratta l-mertu.

Rat illi fl-istess seduta d-difensuri tal-intimati eccipjenti din l-eccezzjoni ddikjaraw illi l-provi taghhom fir-rigward huma kostitwiti fil-kawza 122/18GM, pendenti

quddiem din il-Qorti diversament preseduta, u kif minnhom mitlub, b'nota tat-23 ta' Dicembru 2020, l-intimati pprezentaw l-atti rilevanti mill-process msemmi. Rat illi din il-kawza tinsab differita fil-Prim Istanza ghad-decizjoni ghal 5 ta' Lulju 2022.

Rat illi l-Avukat tal-Istat iddikjara fl-istess seduta illi kien ser jistrieh fuq l-atti pprezentati mill-intimati l-ohra u li ma kellux provi x'jipproduci.

Rat in-nota tal-intimati Maria Regina Granata tat-23 ta' Dicembru 2020.

Rat l-affidavit ta' Joseph Borg pprezentat fil-15 ta' Marzu 2021 u semghet ix-xhiedha tieghu fis-seduta tal-21 ta' Ottubru 2021.

Rat in-nota tas-socjeta' rikorrenti tat-28 ta' Ottubru 2020 u d-dokument maghha anness.

Rat in-nota tas-sottomissjonijiet ta' dawk mill-partijiet li ressquha.

Semghet it-trattazzjoni orali ta' dawk mid-difensuri tal-partijiet li ttrattat fis-seduta tad-9 ta' Marzu 2022.

Rat illi l-kawza thalliet ghall-llum ghas-sentenza in parte.

Ikkunsidrat:

Illi l-intimati kollha eccetto l-Avukat tal-Istat ecceppew b'mod preliminari illi peress illi l-kirja mertu ta' dan ir-rikors, tifforma wkoll il-mertu ta' Rikors Kostituzzjonali pendenti quddiem din l-Onorabbli Qorti, diversament presjeduta, fl-ismijiet, 'Maria Regina Granata et vs Avukat ta' l-Istat et', Rikors numru 122/2018 GM, hemm lok għas-soprasessjoni tal-proċeduri odjerni sakemm il-proċeduri kostituzzjonali msemmija jiġu deċiżi definittivament.

Dan ighiduh peress illi huma jsostnu illi din il-kirja, u r-rilokazzjoni tagħha allegatament bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u tad-dispożizzjonijiet promulgati bl-Att X tal-2009, huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea.

In sostenn ta' dan ressqu bhala prova kopji ta' atti mill-imsemmija kawza 122/2018GM u minn dawk l-atti jirrizulta illi l-intimati msemmija hemmek ressqu quddiem din il-Qorti kawza, bhal mijiet ohra li saru, fejn jallegaw illi kien hemm lezjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem – u dan dejjem riferibbli ghar-relazzjoni li tezisti bejnhom u s-socjeta' hawnekk rikorrenti naxxenti minn kirja ta' fond f'St. Anthony Street, Bugibba, liema kirja bdiet fis-sena 1975 permezz ta' kuntratt tal-14 ta' Awissu u kompliet sal-llum bis-sahha ta' provvedimenti tal-ligi li appuntu qed jigi invokat illi kissru d-drittijiet funadamentali taghhom.

Illi jirrizulta mill-atti illi dik il-kawza hiija kkontestata kemm mis-socjeta` hawnekk rikorrenti u kif ukoll mill-Avukat tal-Istat u di piu`, illi anke sar ir-rapport peritali. Il-Qorti tinnota illi l-kawza 122/2018GM tinsab differita ghas-sentenza ghall-5 ta' Lulju 2022.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi Joseph Borg in rapprezentanza tas-socjeta' rikorrenti ressaq dikjarazzjoni guramentata u filwaqt illi ta rendikont tal-istorja tar-relazzjoni kontrattwali bejn il-partijiet, il-Qorti tqis dak l-affidavit aktar rilevanti ghall-kawza 122/2018, tant illi l-istess Joseph Borg dan kien jafu peress illi huwa stess jiddikjara illi dak l-istess affidavit kien applikabbli ugwalment ghal dik il-kawza.
Meta ddepona quddiem il-Qorti, l-istess Joseph Borg ighid illi din il-kawza odjerna ghandha tinstema' l-ewwel peress illi jekk tintlaqa' t-talba tas-socjeta' rikorrenti, allura l-ohra ma jkolliex ghalfejn titkompla.

Il-Qorti b'dana kollu ma jirrizultaliex illi f'dik il-kawza, ossia, fil-kawza 122/2018, l-hawnekk rikorrenti - hemmek intimat ghamel talba f'dan is-sens u fil-fatt dik il-kawza tinsab differita ghas-sentenza ghal 5 ta' Lulju 2022.

Illi mill-kopja tal-kuntratt ta' kera tal-14 ta' Awissu 1975 (fol 62 et seq), jirrizulta illi kienet giet xjolta kirja ohra u skattat kera gdida fl-1 ta' April 1975. Fost in-numru ta' kundizzjonijiet hemmek stipulati, jirrizulta illi l-kera hija soggetta ghal awment kull ghaxar snin, huwa stipulat x'ghandu jsir fi tmiem il-kirja izda, filwaqt illi jistipula minn meta bdiet il-kirja, mhux stipulata id-data tat-terminazzjoni tal-kirja.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi din il-Qorti tibda' biex tghid illi hawnekk non si tratta ta' jekk il-kawza 122/2018 ghandiex tistenna l-ezitu ta' din il-kawza, imma bil-kontra, jekk din il-kawza ghandiex tistenna sakemm ikun deciz l-ezitu ta' dik il-kawza.

L-intimati jsostnu illi iva, u ighidu dan ghax isostnu illi fil-kawza 122/2018 huma qeghdin jitolbu dikjarazzjoni illi t-tigdid tal-kera li sehh bis-sahha tal-ligi minn zmien ghal zmien jivvjola d-drittijiet kostituzzjonali taghhom u d-drittijiet fondamentali taghhom. Dan huwa l-mertu tal-kawza 122/2018 u din il-Qorti, f'din il-kawza, mhix ser tesprimi ruha fuq dik il-vertenza.

L-intimati jsostnu illi jekk l-azzjoni taghhom hemmek proposta jkollha mis-sewwa u tintrebah, allura s-socjeta` rikorrenti hawnekk ma tkunx tista' tistrieh aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-ligi ordinarja u b'hekk titlef id-dritt illi tikkontendi titolu fuq il-proprjeta' de quo. Huwa ghalhekk illi jsostnu illi l-ezitu tal-proceduri l-ohra ghandhom effett radikali fuq dawn il-proceduri.

L-intimati jsostnu illi s-socjeta' rikorrenti qeghda hawnekk tittanta timpunja l-effetti tal-artikolu 1531I tal-KAP 16 li tipprovdi ghat-twaqqif tar-rilokazzjoni *ex lege* ta' kirijiet ta fondi kummercjali wara s-sena 2028. Jsostnu imma illi jekk tintlaqa' t-talba taghhom fil-kawza 122/2018, allura s-socjeta' rikorrenti lanqas ma tkun f'pozizzjoni illi tghid illi ghandha pussess leggittimu tal-fond de quo. Ghaliex dik il-kawza ser tiddeciedi l-ezistenza tad-drittijiet lokatizji o meno tas-socjeta' hawnekk rikorrenti fuq il-fond de quo.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi minn naha taghha, is-socjeta' rikorrenti tghid fost ohrajn illi ma ghandux ikun hemm is-soprasessjoni ta' din il-Qorti f'din il-kawza peress illi dak li qed jittentaw jaghmlu l-intimati hu illi huma jiksbu sentenza filwaqt illi ma jhallux lis-socjeta' rikorrenti taghmel dan. Issotni illi hekk kif l-intimati ghandhom d-dritt javvanzaw il-kawza taghhom b'dik maghmula fis-sena 2018, hekk ukoll ghandha d-dritt is-socjeta' rikorrenti illi tavvanza l-pretensjonijiet taghha.

Is-socjeta' rikorrenti ssostni illi l-ebda wahda miz-zewg kawzi ma tiddependi mill-ezitu tal-ohra u ghalhekk is-sopresessjoni ma tapplikax.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-Qrati taghna dejjem sostnew illi l-Qorti tgawdi minn element qawwi ta' diskrezzjoni meta tiddeċiedi jekk għandhiex tilqa' jew tiċħad talba għal soprasessjoni.[3]

> *In linea generali, huwa pacifiku illi l-provvediment tas-soprassessjoni huwa ndikat ghal dawk il-kazijiet meta jkun hemm lok ghas-soluzzjoni ta' xi punt li minnu tiddependi necessarjament il-kontinwazzjoni tal-kawza li tigi soprasseduta sa din is-soluzzjoni (Ara Kollez. Vol. XLVI P II p 591). Tali provvediment ordinatorju huwa rimess ghad-diskrezzjoni tal-gudikant skond ic-cirkostanzi specjali tal-kaz (Kollez. Vol. XXXII P II p 197).*[4]

Il-Qrati taghna jghallmu ukoll illi talba għas-soprasessjoni għandha tintlaqa' biss:

(1) meta hu spedjenti li tagħmel li jsir hekk (Vol 39 p 1 p467 Sentenza fl-ismijiet Galea -vs- Galea u Appell Civili fl-ismijiet Cassar -vs- Xuereb 12.3.73)

(2) meta jkun hemm lok għas-soluzzjoni ta' xi punt li tiddependi minn kawża oħra (Vol XLVI p2 p 591),

(3) il-Qorti m'għandhiex tordna s-soprasessjoni jekk il-parti l-oħra tkun ser tbati preġudizzju. Rik. Nru. 167/12TA u

(4) is-soprasessjoni hu rimedju straordinarju u għandu jigi applikat biss jekk hu neċessarju fl-amministrazzjoni tal-gustizzja. (Vol XL1 p1 p 507).[5]

---

[3] 1 ta' Diċembru, 2021 – RIK NRU 1067/13/1 ISB **Tarros S.p.A gia magħrufa Tarros, International S.p.A rapprezentata mill-mandatarju speċjali Av.Louis Cassar Pullicino v. Valletta Freight Services Limited (C-3478),**

4 10 ta' Ottubru, 2005 - Appell Civili Nru 245/2004/2PS **Francis Xuereb f' ismu proprju u ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` F. X. (Garage) Company Limited vs Kontrollur tad-Dwana**

[5] 9 ta' Novembru 2021 – RIK NRU 167/**12TA Ta' Sardinia Company Limited (C-6974) vs Kummissarju tal-Artijiet, illum Awtorita` tal-Artijiet, Kunsill Lokali Tarxien, Transport Malta illum Awtorita` għat-Trasport f'Malta, Korporazzjoni tas-Servizzi tal-Ilma, u b'digriet tad-29 ta' Marzu 2017 ġie kjamat fil-kawża l-Ministru tat-Trasport u Infrastruttura.**

Il-Qorti fliet sew dak li qalu l-intimati u dak li qalet is-socjeta' rikorrenti.

Il-Qorti qed tifhem illi f'dawn il-proceduri, u dan qed taghmlu minghajr ma' b'ebda mod tesprima ruha fil-mertu, is-socjeta' rikorrenti tillamenta illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531I tal-KAP 16, li introduca l-kuncett illi l-kuntratt lokatizju dwar fond kummercjali li jiggedded bis-sahha tal-ligi jkun ukoll bis-sahha tal-ligi tterminat fis-sena 2028, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali taghha. Dan qed isir sabiex jekk is-socjeta' rikorrenti tinghata <u>hawnekk</u> ragun, allura ma jkunx japplika dan il-provvedimenti u meta tasal is-sena 2028, hija tkun tista' tikkontendi illi ghadha qed tgawdi minn titolu ta' kera skond il-kuntratt originali u l-provvedimenti tal-ligi.

Provvedimenti tal-ligi pero, illi fil-kawza l-ohra, 122/2018, l-intimati (hemmek rikorrenti) qed jilmentaw illi t-tigdid tal-kirja tal-fond de quo matul is-snin bis-sahha tal-KAP 69 tal-Ligijiet ta' Malta, illeda d-drittijiet fondamentali taghhom qua sidien tal-fond. Ghalhekk talbu r-rimedji u jsostnu illi jekk dik il-kawza taghhom tintrebah, kif jidher illi hija prelevanti s-sitwazzjoni guridika f'sitwazzjonijiet bhal dawk, allura is-socjeta' hawnekk rikorrenti ma tkunx tista' tibqa' tivvanta d-dritt ta' lokazzjoni illi ghandha llum, ukoll fid-dawl tat-talbiet hemmek maghmula.

Il-Qorti tqis illi l-ezitu tal-kawza 122/2018 jista' fil-fatt jincidi fuq din il-pendenza odjerna. Minn qari tar-rikors fil-kawza 122/2018 huwa ben evidenti illi f'kaz u fl-eventwalita' illi l-hemmek rikorrenti jkollhom ragun u l-gudikat jghaddi favur taghhom, allura jkun ifisser illi s-socjeta` hawnekk rikorrenti tista' tghaddi biex tigi zgumbrata mill-fond de quo u fi kwalunkwe kaz, titlef id-dritt illi ssostni illi ghandha titolu ta' kera fuq il-fond bis-sahha tar-rilokazzjoni minn perjodu ghall-iehor bis-sahha tal-ligi. Dan certament jista' jincidi fuq il-vertenza odjerna.

Il-Qorti tqis illi l-effetti naturali ta' decizjoni favorevoli ghar-rikorrenti fil-kawza 122/2018 jkun ifisser illi l-kuntratt lokatizju tas-sena 1975 jigi fi tmiemu. Jkun ifisser illi s-socjeta' hawnekk rikorrenti ma jkunx baqala titolu fuq il-fond de quo. Jekk jigri hekk u s-socjeta' rikorrenti titlef id-drittijiet lokatizji taghha, allura tista' anke tqum l-kwistjoni ta' interess li s-socjeta' rikorrenti jista' jkollha li tipprotegi l-kuntratt taghha tas-sena 1975 li jkun in effetti tilef l-effetti kollha tieghu, anke fid-dawl ta' dak premess mis-socjeta' rikorrenti fir-rikors promotur taghha f'din il-kawza u anke jekk din il-Qorti hija konxja tal-gurisprudenza vasta dwar l-interess guridiku f'kawzi ta' natura kostituzzjonali.

Il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-intimati fis-sens illi f'din il-kawza is-socjeta' rikorrenti trid timpunja l-Artikolu 1531I tal-KAP 16 li tipprovdi ghat-tmien ta' kirja *ex lege* tal-fond kummercjali lilha mikri fis-sena 2028, imma f'kaz ta' ezitu posittiv ghal hemmek rikorrenti fil-kawza 122/2018, il-kirja tkun gja intemmet irrispettivament mit-thaddim tal-Artiklu 1531I tal-KAP 16.

Il-Qorti tqis ghalhekk spedjenti illi tordna s-soprasessjoni. Tqis illi l-kawza 122/2018 tinsab differita ghas-sentenza fil-qrib. Tqis illi d-determinazzjoni tal-mertu tal-kawza 122/2018 jista' jsolvi, fil-kuntest tal-kaz odjern, punt li minnhu tiddependi l-kontinwazzjoni ta' din il-kawza. Tqis illi d-decizjoni fil-kawza 122/201 tista' serjament tinfluixxi "*a planta pedis*" fuq il-mertu tal-azzjoni odjerna.

GHALDAQSTANT, ghar-ragunijiet kollha hawn fuq moghtija, il-Qorti qed tghaddi biex tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimati Maria Regina Granata, Mary Carmen Vella, Nicolette Vannini, Andrea Vannini u Tabib Carmel Buttigieg u tghaddi sabiex tordna s-soprasessjoni ta' din il-kawza pendenti l-ezitu finali tal-kawza 122/2018GM, u ghalhekk qed tħalli din il-kawża sospiża u cioe' differita *sine die* sakemm tiġi konkluza b'mod definittiv il-kawża l-oħra 122/2018GM fl-ismijiet Maria Regina Granata et vs l-Avukat tal-Istat et, b'dan ghalhekk illi ż-żmien meta ikun jista' jsir rikors għar-riappuntament tal-kawża odjerna jibda' għaddej mid-data meta dik is-sentenza tghaddi in gudikat.

Spejjes ta' din id-decizjoni parzjali rizervati ghall-gudizzju finali.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur