FIL-PRIM’AWLA TAL-QORTI ĊIVILI (SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 6 ta’ Diċembru 2022

Rikors Nru. 178/2021 GM

El Dara Limited (C-4709)

vs

Avukat tal-Istat

Andrew Caruana (K.I 266085 M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta’ El Dara Limited (C-4709) li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

i. B’kuntratt ta’ 13 ta’ Ottubru 1979 fl-Atti tan-Nutar John Micallef Trigona hawn anness u mmarkat bħala **<u>‘Dokument A’</u>** r-rikorrenti akkwistat l-fond imsemmi.

ii. Bi skrittura tad-19 ta’ Lulju 1990 hawn annessa u mmarkata bħala **<u>‘Dokument B’</u>** hija kriet l-fond in kwistjoni għall-perjodu ta’ ħames snin u nofs sal-1 ta’ Jannar 1996, u dan bil-kera kif stipulata fl-istess skrittura.

iii. Bi skrittura tas-6 ta' Ġunju 2016, hawn annessa u mmarkata bħala **'Dokument C'** l-inkwilin Emanuel Galea assenja l-kirja in kwistjoni lil intimat Andrew Caruana fejn taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm imsemmija.

iv. B'sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-18 ta' Settembru tat-2009 fil-kawża Rikors Nru: 1150/96 fl-ismijiet, '*El Dara Limited v. Emanuel Galea'* l-intimat Galea, ġie msejjaħ biex iħallas l-awmenti għall-perjodu ta' relokazzjoni li huwa rrifjuta li jħallas stante li ppretenda li l-ebda awment m'hu dovut salv dak impost mil-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u ġie kkundanat biex iħallas l-istess awmenti mill-1 ta' Jannar 1996.

v. Qed jiġi meħmuż ma' dan ir-rikors statement of account tal-kera kollha li r-rikorrenti rċevew tul iż-żmien mill-1996 l'hawn, li meta pparagunat mas-suq m'hemm l-ebda proporzjon mal-valur lokatizju li l-fond kellu jġib tul iż-żmien, hawn anness u mmarkat bala **"Dokument D".**

vi. B'sentenza tal-21 ta' Ottubru 2010 deċiża mil-Qorti tal-Appell fil-kawża numru 1150/96 fl-ismijiet, '*El Dara Limited v. Emanuel Galea',* l-kawża ta' ritrattazzjoni magħmula mill-istess intimati Galea ġiet miċħuda bl-ispejjeż doppji kontra tiegħu, hawn anness u mmarkat bħala **'Dokument E'.**

vii. B'sentenza tal-Qorti tal-Appell, Sede Inferjuri, Rikors Nru: 89/12 (AE), fl-ismijiet *'El Dara Limited v. Emanuel Galea et'* deċiża fit 13 ta' April 2016, ir-rikorrent talab r-ripresa tal-fond imsemmi stante li l-inkwilin ma ħallasx puntwalment il-kera dovuta awmentata għal snin sħaħ kif ukoll talli kiser l-kundizzjonijiet lokatizji, liema talba ġiet miċħuda mill-Qorti tal-Appell, Sede Inferjuri, hawn anness u mmarkat bħala **'Dokument E'.**

viii. Ir-rikorrenti kera l-fond lill-antekawża tal-intimat Caruana għal-perjodu ta' sitt snin sal-1 ta' Jannar 1996 u minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u partikolarment l-Artikolu 3, 4 u 7 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimat Caruana għandu kirja renovabbli ai termini tal-Att X tat-2009, sal-1 ta' Ġunju tal-2028.

ix. Ir-rikorrenti kien u għadu obbligat illi jġedded l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-dispożizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi "*sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord*" u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera

jista' jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awwissu 1914.

x. L-awmenti fil-kera li huwa intitolat għalihom ir-rikorrenti skont l-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 kif ukoll skont l-iskrittura privata minn 1996 l'hawn, huma tant miżeri għall-aħħar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali dispożizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-mittenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

xi. Ir-rikorrenti ma setgħa qatt jikkawtela l-pożizzjoni tiegħu skont is-suq għaliex qatt ma setgħa jipprevedi l-kirjiet kif kienu se jmorru tul iż-żmien, u għalhekk d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ta' renova awtomatika huma derimpenti in konfront tal-istess sidien li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sid li prattikament dan il-fond ittieħed minn taħt saqajhom mingħajr ma qed jingħataw kumpens ġust u xieraq skont il-valur lokatizzju tal-fond u dan minkejja li l-fond in kwistjoni għandu kirja ta' circa *€12,500* fis-sena meta fil-fatt l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li kien qed jirċievi effetivament.

xii. Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk jilledu l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

xiii. Ir-rikorrenti m'għandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax iżid l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq tal-lum stante illi dak li effettivament huwa jista' jirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

xiv. Dan kollu diġa' ġie determinat fil-kawżi **'Amato Gauci vs Malta'**, **deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; 'Lindheim and others Vs Norway' deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta', kawża nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.**

xv. Ġialadarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' **'Beyeler vs Italy' (Rikors nru. 33202/96)**, u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia

f'**'Almeida Ferreira et vs Portugal' tal-21 ta' Diċembru 2010**, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta .

xvi. Ir-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata lill-intimati inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **(vide 'Hutten-Czapska vs Poland' nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, 'Bitto and Others vs Slovakia', nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u 'R&L, s.r.o. and Others' §108)** u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

xvii. Il-valur lokatizju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 u l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawżi surreferiti.

xviii. Inoltre f'każ simili għal dak odjern deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-13 ta' Lulju 2018, **Rikors numru 22/2013/1AE** fl-ismijiet **'Evelyn Montebello et vs L-Avukat Ġenerali u s-Soċjetà Filarmonika Maria Mater Gratiæ'** il-Qorti ddeċidiet illi filwaqt li kumpens ta' €10,000 bħala danni morali kien wieħed xieraq u biżżejjed, ma' dan kellhom jiżdiedu €200,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji. F'sentenza oħra simili mogħtija mill-**Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-8 ta' Frar 2019, rikors numru 15/2013 JA fl-ismijiet 'Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali u St. Julians Band Club'**, il-Qorti kkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi s-somma ta' €300,000, in kwantu għal €15,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €285,000 in linea ta' danni pekunjari, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenża u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).

xix. Finalment ssir referenza għas-sentenza **Rikors Kostituzzjonali nru. 107/2018 MCH fl-ismijiet "John Pace et vs Avukat tal-Istat et" deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-17 ta' Ġunju 2020 per S.T.O. Prim' Imħallef Mark Chetcuti,** fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €510,000 u għas-sentenza **"Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali et"** , **Rikors Nru. 75/2019, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-25 ta' Ġunju 2020** fejn

il-Qorti llikwidat kumpens ta' €256,000 u ddikjarat illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat billi huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħiħ tal-istess fond u illi n-Naxxar Lions Football Club ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar.

xx. Fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandu jirċievi sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawża tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom jsofru għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

I. **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

II. **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond ossia ħanut caffeteria Kyoto Japanese Bakery, *15, Għar il-Lembi, Sliema,* a favur tal-intimati **Andrew Caruana (K.I 266085 M)**, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjeta' de quo.

III. **Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi** li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti ma huwiex obbligat jġedded l-kirja tal-fond ossia ħanut cafeteria Kyoto Japanese Bakery, *15, Għar il-Lembi*, *Sliema*, a favur tal-intimati **Andrew Caruana (K.I 266085 M)**, u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huwa intitolat jirriprendi l-pussess sħiħ tal-istess fondi.

IV. **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fost

infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

V. **Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi.

VI. **Tikkundanna** lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. Qabel xejn sabiex tissokta bl-ilment tagħha, s-soċjeta` rikorrenti trid l-ewwel iġġib prova tal-ftehim tal-kirja li hija qiegħda tattakka b'din il-kawża. L-istess rikorrenti trid iġġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). B'mod speċifiku, ir-rikorrenti trid turi għal għanijiet tal-artikolu 9(b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li l-fond in kwistjoni jaqa' taħt id-definizzjoni ta' "ħanut";

2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, it-talbiet tas-soċjeta` rikorrenti għandhom jiġu miċħuda kollha peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

3. Ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla mill-kumpannija rikorrenti huma ġustifikati għaliex minn dak mislut mir-rikors kostituzzjonali s-sitwazzjoni li qed tilmenta dwarha s-soċjeta` r-rikorrenti ġiet maħluqa minnha stess. Dan qed jingħad għaliex is-soċjeta` rikorrenti minn jeddha għażlet li toqgħod għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta meta ffirmat il-kuntratt ta' kera fid-19 ta' Ġunju, 1990. Mhux talli hekk biss, iżda s-soċjeta` rikorrenti stipulat ukoll il-kundizzjonijiet tal-kirja, fosthom kif kellha tiżdied il-kirja matul is-snin;

4. Tabilħaqq, meta ġie ffirmat dan il-kuntratt ta' lokazzjoni, d-dispożizzjonijiet legali relattivi għat-tiġdid tal-kirja kienu diġa` fis-seħħ u allura s-soċjeta` rikorrenti kienet taf taħt liema reġim legali kienet sejra tidħol fih. Tassew il-protezzjoni tal-liġi favur l-okkupant kienet magħrufa minn qabel ma sar il-kuntratt tal-1990. F'dawn iċ-ċirkostanzi allura l-protezzjoni tal-kirja ma kienetx xi ħaġa li ġiet imposta b'mod obbligatorju mill-Istat, iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tas-soċjeta` rikorrenti stess li aċċettat li tidħol f'dak it-tip ta' kuntratt;

5. Mingħajr ħsara għall-premess, safejn is-soċjeta` rikorrenti qed tattakka d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwieġeb li skont il-*proviso* ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta` skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

6. F'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjeta` mikrija mis-soċjeta` rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-*proviso* tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li l-miżura ċensurata mis-soċjeta` rikorrenti hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għall-skopijiet kummerċjali toħroġ mil-liġi stess kif anke rikonoxxut mis-soċjeta` rikorrenti fir-rikors tagħha;

7. L-iskop ta' din il-liġi, kif konfermata wara kollox minn ġurisprudenza stabbilita, għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilita` ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilita` fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi;

8. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, irid jiġi rikonoxxut li bl-awment annwu prefiss mis-soċjeta` rikorrenti stess fil-kuntratt tad-19 ta' Ġunju, 1990, il-pożizzjoni tal-kumpannija rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant is-soċjeta` rikorrenti ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, *multo magis*, meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Fi kwalunkwe każ, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut ukoll li kien hemm titjib fil-pożizzjoni tas-sidien matul iż-żmien minn dakinhar li tkun saret il-kirja;

9. Magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalita` wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skond l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex għal dejjem, imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant 'l bogħod. Barra minn hekk, il-manutenzjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

10. Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tas-soċjeta` rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita` 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 mhux mistħoqqa;

11. Jekk is-soċjeta` rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera prefiss minnha stess ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupant. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

12. Rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: ”*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma”* f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tliet saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

13. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso,* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjeta` 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 mis-soċjeta` rikorrenti;

Rat ir-Risposta ta' Andrew Caruana li permezz tagħha eċċepixxa illi :

Preliminarjament jiġi rilevat illi, in kwantu s-soċjeta' rikorrenti qed titlob li jiġu dikjarati nulli jew inapplikabbli liġijiet li ma ġewx speċifikati b'mod ċar, it-tieni talba ma tistax tintlaqa' in kwantu la hemm referenza għall-artikoli tal-liġi li qed jiġu attakkati u in kwantu r-referenza għal 'liġijiet oħra viġenti' hija vaga wisq;

L-esponenti ma huwa bl-ebda mod qiegħed jilledi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u in kwantu jgawdi l-protezzjoni tal-liġi huwa ċertament ma jistax jiġi misjub responsabbli ta' l-ebda ksur ta' xi drittijiet vis-a-vis s-soċjeta' rikorrenti; id-drittijiet fundamentali tal-individwi huma garantiti mill-Istat u għalhekk ma tistax is-soċjeta' rikorrenti tippretendi li l-esponenti, ċittadin komuni, jiġi misjub responsabbli ta' xi allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha; isegwi wkoll li ġaladarba l-esponenti ma jistax jiġi misjub responsabbli ta' xi leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti u l-pożizzjoni tiegħu hija skont il-liġi, lanqas għandu l-esponent ibati l-ebda spejjeż f'dawn il-proċeduri;

Fil-mertu s-soċjeta' rikorrenti ma soffriet jew qed issofri ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha, u ma soffriet ebda dannu, la pekunjarju u lanqas non-pekunjarju;
Fir-rikors promotur is-soċjeta' rikorrenti ma tgħidx x'inhu l-kera li hija tippretendi li tipperċepixxi llum il-ġurnata u għalhekk qabel xejn hija trid tagħmel prova ta' x'inhu l-valur lokatizju tal-fond illum. Jingħad ukoll illi dan il-fond huwa wieħed żgħir u

għalhekk il-kera li l-esponent qed iħallas tiegħu certament li mhux wieħed sproporzjonat. Tenut kont ukoll tal-fatt illi llum-il ġurnata l-industrija tar-ristoranti sfat milquta negattivament ħafna in vista tal-pandemija li ħakmet id-dinja, u tenut kont tal-fatt li l-esponenti baqa' jħallas il-kera minkejja li huwa lanqas seta' jiftaħ il-ħanut ħlief għal ordnijiet *take away*, ċertament li s-soċjeta' rikorrenti ma tistax tqis ruħha ppreġudikata fid-dinja li qed ngħixu fiha llum;

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent bħala inkwilin ħa ħsieb il-proprjeta' mertu tal-kawża u kull manutenzjoni li kienet meħtieġa saret minnu u mhux mis-sidien u dan għandu jiġi meħud in kunsiderazzjoni fl-eżami tal-bilanċ li ġiet mitluba tikkonduċi din l-Onorabbli Qorti;

Inoltre għall-fini tal-istess eżami ta' proporzjonalita' din l-Onorabbli Qorti għandha wkoll tikkunsidra l-fatt illi din il-proprjeta' ma ġietx mikrija xi ħamsin sena ilu iżda qed nitkellmu dwar kirja li oriġinarjament bdiet fis-sena 1990 meta l-liġijiet tal-kera li minnhom tillanja s-soċjeta' rikorrenti kienu ilhom snin twal in vigore u għalhekk is-soċjeta' rikorrenti kienet taf ben tajjeb x'kien ifisser li tikri proprjeta' bħal ma għamlet. Inoltre dak iż-żmien il-proprjeta' f'Malta kienet diġa' awmentat sew fil-valur u għalhekk is-suq kien diġa' wieħed kompetittiv f'termini ta' valuri lokatizji. Imbagħad hemm ukoll il-fattur li fil-kuntratt lokatizju li s-soċjeta' rikorrenti stess ikkuntrattat fl-1990 hija kienet tat il-fakolta' lill-inkwilin oriġinali li jassenja l-kirja lil individwi oħra u għalhekk ma tistax tillanja dwar il-fatt li l-esponenti ħa l-kirja mingħand l-inkwilin ta' qablu. Aktar minn hekk, fl-iskrittura ta' kera tal-1990 is-soċjeta' rikorrenti kienet kjarament konxja u konsapevoli tal-fatt illi l-kirja kienet ser tibqa' tiġġedded anke wara s-sena 1996, tant illi ġie stipulat awment annwali ta' 3% fuq il-kera preċedenti (li huwa ħafna iktar vantaġġjuż għas-sid mir-rata tal-għoli tal-ħajja jew l-indiċi tal-inflazzjoni). Dawn l-awmenti huma konsiderevoli u ma jista' jingħad bl-ebda mod li huma sfavorevoli għas-sid. Kif sejjer jintwera waqt it-trattazzjoni tal-każ, is-soċjeta' rikorrenti rrikonoxxiet lill-esponent bħala l-inkwilin frott ta' assenjazzjoni u aċċettat il-kera mingħandu u rċeviet ukoll rigal konsiderevoli meta saret l-assenjazzjoni tal-kira favur tal-esponent. Ċertament li dan kollu ma jistax jiġi injorat u għandu jwassal biex din il-Qorti tqis li fil-każ in eżami ma hemm l-ebda nuqqas ta' proporzjonalita' bejn l-interessi li tipproteġi l-liġi u dak li huwa mistenni mis-sid tal-proprejta', u għalhekk ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti;

Għall-fini tal-istess eżami ta' proporzjonalita' għandu wkoll jittieħed kont tal-fatt li l-kera oriġinali kienet waħda għolja għaż-żmien li fih saret u illi l-kera odjerna m'hijiex waħda żvantaġġjuża għas-sid;

Ir-rikorrenti qatt ma rrifjutaw il-kera mingħand l-esponenti u għalhekk ma jistgħux issa jippretendu li nkisru d-drittijiet fundamentali tagħhom meta fl-istess nifs baqgħu dejjem jaċċettaw il-kera skont il-kuntratt lokatizju viġenti;

Mingħajr preġudizzju għas-suespost in kwantu s-soċjeta' rikorrenti qed titlob ir-ripreża tal-fond ċertament m'hemm lok għall-ebda żgumbrament billi ma jistax jingħad li r-rikorrenti qed issofri xi preġudizzju bil-kera li qed tipperċepixxi, u fi kwalsijasi każ

anke jekk kellu jiġi ritenut li l-kera hija anqas minn dak li jista' jirriżulta li huwa l-kera fis-suq, jekk din il-Qorti tkun konvinta li hemm xi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea allura ċertament li kumpens monetarju mill-Istat ikun aktar idoneu fiċ-ċirkostanzi milli ordni li tispiċċa taffettwa lill-esponenti u ċċaħħdu mid-dritt li huwa għandu li jgawdi l-fond kummerċjali għaż-żmien kollu li trid il-liġi. Infatti l-iżgombru jkun miżura wisq drakonjana u tispiċċa biex jilledi d-drittijiet tal-esponenti, speċjalment tenut kont li l-esponenti investa fil-fond riċentement bl-aspettativa li ser igawdih għaż-żmien li trid il-liġi u allura jekk huwa jiġi pprivat minn dik it-tgawdija ser jispiċċa biex isofri danni konsiderevoli minbarra li jitlef l-għixien tiegħu. L-istess jingħad għar-rimedju mitlub li din il-Qorti tiddikjara li s-sid mhux obbligat iġedded il-kirja billi jekk tali rimedju jintlaqa' l-esponenti jkun qed jiġi mċaħħad mill-aspettativa leġittima tiegħu li jgawdi mid-drittijiet li tagħtih l-liġi bħala inkwilin, u dan anke b'mod partikolari billi dik l-aspettativa kienet waħda mill-fatturi li l-esponent ħa in kunsiderazzjoni meta ħa l-kirja f'ismu fis-sena 2016 u għamel spejjeż fil-fond in kwistjoni;

Inolte jiġi rilevat illi llum il-ġurnata l-liġi tagħti protezzjoni limitata lill-esponenti bħala inkwilin ta' fond kummerċjali u bis-saħħa tal-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 issa l-kirja mhix sejra tkompli tiġġedded awtomatikament *ad infinitum* iżda fl-2028 is-sid għandu dritt jerġa' jieħu l-fond lura. Għalhekk tenut kont tal-fatt li l-kirja m'għadhiex waħda indeterminata u tenut kont ukoll tal-fatt illi l-kera baqa' dejjem jiżdied proprju kif ikkontemplat fil-kuntratt lokatizju stess, ma jistax jingħad li s-soċjeta' rikorrenti qed issofri xi affront lid-drittijiet fundamentali tagħha. Inoltre, dan kollu s-soċjeta' rikorrenti kienet diġa' tafu billi meta rrikonoxxiet lill-esponenti bħala inkwilin fis-sena 2016 l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 kienu diġa' daħlu fis-seħħ. Is-soċjeta' rikorrenti ħames snin ilu kienet kuntenta li tirrikonoxxi lill-esponent bħala inkwilin u aċċettat il-kera bl-awment skont il-kuntratt, u aċċettat ukoll rigal fuq l-assenjazzjoni, u dan kollu għaliex kienet komda li l-kera kien ġust fis-suq tal-2016. Fl-2016 is-soċjeta' rikorrenti kienet taf sewwa x'kienet tgħid il-liġi tal-kera, inkluż bl-emendi tal-Att X tal-2009, u dak iż-żmien ma għażlitx li topponi għall-kontinwazzjoni tal-kirja fil-persuna tal-esponent fuq il-pretest ta' xi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha. Lanqas jista' jingħad li l-kera li kienet aċċettabbli għas-sid ħames snin ilu saret f'daqqa waħda irriżorja, kemm għaliex is-suq ma nbidilx drastikament fi żmien daqshekk qasir u kif ukoll għaliex il-kuntratt innifsu jikkontempla żieda ta' 3% <u>kull sena</u> fuq il-kera tas-sena preċedenti. Għal dawn ir-raġunijiet kollha s-soċjeta' rikorrenti ma tistax issa tillanja mill-fatt li l-esponent għandu dritt igawdi l-fond sas-sena 2028;

Inoltre l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 żiedu l-obbligi fuq l-inkwilin u dan ukoll għandu jittieħed in kunsiderazzjoni meta wieħed iqis l-eżerċizzju ta' proporzjonalita' li qed tiġi mitluba tagħmel din l-Onorabbli Qorti;

Kwantu għas-sentenzi ċitati mis-soċjeta' rikorrenti fil-premessi numerati (xviii) u (xix) tar-rikors promotur, għandu jiġi rilevat illi dawk il-kawżi ma humiex paragunabbli ma' dik odjerna billi hemmhekk il-kirjiet kienu ħafna aktar qodma minn dik odjerna u d-diskrepanza li kien hemm f'dawk il-kawżi bejn il-kera skont il-liġi u l-kera li l-fond seta' jġib fis-suq kienet waħda abiżmali, li ċertament li mhux il-każ odjern; inoltre bosta

minn dawk il-kawżi jittrattaw dwar każini u mhux ħwienet u għalhekk ukoll ma jistgħux jiġu pparagunati mal-fatti tal-kawża odjerna billi fil-liġi l-każini m'humiex regolati bl-istess mod bħall-ħwienet jew fondi kummerċjali oħra għal dak li jirrigwarda l-liġi tal-kera;

Kwantu għas-sentenzi ċitati mis-soċjeta' rikorrenti fil-kawżi bejnha u bejn Emanuel Galea, l-esponenti ma kienx parti f'dawk il-proċeduri u għalhekk dawk is-sentenzi la jagħmlu stat fil-konfront tiegħu u lanqas jistgħu jippreġudikawh bl-ebda mod, u dan apparti illi wara li dawk il-kawżi ġew terminati s-soċjeta' rikorrenti għoġobha taċċetta lill-esponenti bħala l-inkwilin tal-fond in kwistjoni u għalhekk ma tistax is-soċjeta' rikorrenti tipprova tagħmel kapital minn dawk il-kawżi kontra l-esponenti;

Inoltre s-soċjeta' rikorrenti fil-kawżi ċitati minnha stess kontra l-inkwilin preċedenti Emanuel Galea kienet qiegħda tiddefendi t-termini tal-kuntratt lokatizju u għalhekk ma tistax illum il-ġurnata ssostni li dawn l-istess termini huma żvantaġġjużi jew b'xi mod ieħor inaċċettabbli għaliha;

Għad illi l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ġie msemmi fil-premessi tar-rikors promotur, it-talbiet f'din il-kawża huma limitati għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni u għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha tillimita ruħha għat-talbiet kif promossi stante li ma ġietx mitluba tistħarreġ xi ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Madanakollu, u mingħajr preġudizzju għall-premess, kwantu għall-allegazzjoni li seħħet vjolazzjoni tal-Artikolu 6 fil-konfront tas-soċjeta' rikorrenti din assolutament ma treġix stante illi (i) din il-kawża ma tittrattax dwar xi nuqqas ta' smigħ xieraq fi proċeduri ġudizzjarji preċedenti; u (ii) fil-mertu ma seħħ l-ebda skur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni; u (iii) is-soċjeta' rikorrenti ma tistax tgħid li ma kellhiex aċċess għall-qorti meta hija stess setgħet tiftaħ din il-kawża u meta l-uniku lanjanza tagħha hija dwar l-operat tal-liġi u ma għandha l-ebda lanjanza kwalsijasi dwar l-operat tal-kirja *per se*;

Kwantu fil-premessi tar-rikors promotur jissemma l-Artikolu 14 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dan bl-akbar rispett ma jeżistix, tant li l-Ewwel Protokoll fih biss sitt artikoli;
Kwantu għall-premessa (vxii) fir-rikors promotur jiġi rilevat illi din l-Onorabbli Qorti ma għandha ebda setgħat leġislattivi u għalhekk ma tista' tagħmel ebda emenda fil-liġi;

Rat li b'verbal tagħha tal-20 ta' Mejju 2021, ħatret lill-Perit Marie Louise Caruana Galea biex tikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni għall-perjodu bejn 1990 sad-data tal-preżentata tar-rikors u ċjoe` sat-18 ta' Marzu 2021 b'intervalli ta' ħames snin.[1]

[1] Dok 58

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fis-27 ta' Ottubru 2021[2] flimkien mat-tweġibiet għad-domandi in eskussjoni.[3]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Fit-13 ta' Ottubru 1979, ir-rikorrenti akkwistat il-fond urban numru 16 fi Triq Għar il-Lembi, Sliema, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona.[4] Mal-medda taż-żmien, l-attriċi waqqgħet din il-binja u bniet kafetterija u blokka ta' appartamenti fuqha. Bi skrittura tad-19 ta' Lulju 1990, l-attriċi kriet il-kafetterija lil ċertu Emanuel Galea "*for a period of 6 months with effect from the 1st July 1990 which shall be automatically renewed for a further period of five years unless the tenant gives notice in writing to the landlord of a contrary intention at least one month before the expiry of the covenanted six month period*".[5]

Il-kera kellha titħallas kull tliet xhur bil-quddiem, b'kera ta' lira Maltija kuljum mill-1 ta' Lulju 1990 sal-31 ta' Diċembru 1990; Lm6 kuljum mill-1 ta' Jannar 1991 sat-30 ta' Ġunju 1991; u Lm7 kuljum mill-1 ta' Lulju 1991 sal-31 ta' Diċembru 1995. L-skrittura tkompli "*every year throughout the period of the letting, the amount of rent shall be increased by 3% on that previously obtaining. Such increase shall first take effect on the 1st January 1996*."[6]

L-inkwilin Galea ma onorax il-klawsola tal-kuntratt li jħallas 3% żieda kull sena bl-argument li ebda awment m'hu dovut salv dak impost mill-Bord li jirregola l-Kera iżda permezz ta' deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell tat-18 ta'

[2] Fol 66
[3] Fol 103 et seq
[4] Dok A a fol 8
[5] Dok B a fol 11
[6] Ibid.

Settembru 2009 ġie kkundannat iħallas l-awmenti mill-1 ta' Jannar 1996. L-attriċi ttentatt tieħu lura l-pussess tal-fond peress li l-inkwilini ma ħallasx puntwalment il-kera iżda t-talba tagħha ġiet miċħuda.[7]

Eventwalment fis-6 ta' Ġunju 2016, Emanuel Galea assenja l-kirja lill-intimat Andrew Caruana.[8]

Ir-rikorrenti tisħaq illi l-kirja kellha tibqa' għaddejja wara li jiskadi l-perjodu mifthiem fl-iskrittura mhux *a scelta* tagħha iżda għax hekk ġie mpost fuqha bil-liġi skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

It-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat – sitwazzjoni tar-rikorrenti maħluqa minnha stess:

Jirriżulta illi r-rikorrrenti daħlet f'kuntratt ta' kera fis-sena 1990, meta l-liġijiet li jikkontrollaw il-kera kien ilhom snin twal *in vigore* u għalhekk iċ-ċirkostanzi li sabet ruħha fihom ma ġewx imposti b'mod obligatorju mill-Istat iżda kienet għażla kompletament tagħha. Ir-rikorrenti lanqas tista' targumenta illi l-kera kienet waħda kontrollata għaliex kienet hija stess li minn jeddha stipulat il-kundizzjonijiet tal-kirja u għażlet l-ammont li għandha titħallas, kif ukoll ħasbet għall-awment ta' 3% fuq il-kera preċedenti wara li jiskadi l-kuntratt.

Ħarsa lejn l-kera li rċieviet ir-rikorrenti matul is-snin meta mqabbla mal-kera kkonstatata mill-perit maħtur mill-Qorti turi illi ma tantx hemm diskrepanza; anzi, fl-ewwel snin, il-kera pperċepita kienet teċċedi l-valur ikkonstatat mill-perit tekniku. Id-differenza bejn dak li attwalment ġie perċepit mir-rikorrenti u dak li r-rikorrenti setgħat iddaħħal li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà hija minima u żgur li ma ġarritx piż sproporzjonat minħabba l-kera:

---

[7] Dok E a fol 17
[8] Dok C a fol 15

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU	KERA MĦALLSA
			Fol 16
1990	1994	Lul – Diċ 1990 €3,362/2 = €1,681 1991 – 1994 €3,362 x 4) €13,448 **€15,129**	Lul – Diċ 1990 (LM1 - €2.33 x 183) €426.39 Jan – Ġun 1991 (LM6 - €13.98 x 183) €2,558.34 Lul – Diċ 1991 (LM7 - €16.31 x 183) €2,984.73 1992 - 1994(LM7 - €16.31 x 365) x3 = €17,860 **€23,829.46**
1995	1999	(€5,042 x 5) **€25,210**	1995 (LM7 - €16.31 x 365) €5,953.15 1996 (Lm2,291.01) €5,336.62 1997 (Lm2,467.56) €5,747.87 1998 (Lm2,548) €5,935.24 1999 (Lm2,938.20) €6,844.16 **€29,817.04**
2000	2004	(€7,395 x 5) **€36,975**	2000 (Lm2,946.30) €6,863.03 2001 (Lm2,911.39) €6,781.71 2002 (Lm2,938.25) €6,844.28 2003 (Lm2,930.20) €6,825.53 2004 (Lm3,023.16) €7,042.07 **€34,356.62**
2005	2009	(€12,438 x 5) **€62,190**	2005 (Lm3,014.90) €7,022.83 2006 (Lm3,014.90) €7,022.83 2007 (Lm3,014.90) €7,022.83 2008 €7,042.55 2009 €5,272.40 **€33,383.44**
2010	2014	(€13,446 x 5) **€67,230**	2010 €5,046.31 2011 €8,488.90 + €32,500 (Court Settlement) 2012 €11,669.87 2013 €11,615.53

			2014 €11,968.35 **€81,288.96**
2015	2019	(€16,135 x 5) **€80,675**	2015 €12,323.70 2016 €6,330.24 + €6,580.90 + €11,093.46 (rigal ta' rikonnoxximent) 2017 €13,450.78 2018 €13,859.91 2019 €14,277.7 **€77,916.69**
2020	2021	2020 €25,550 Jan- Mar2021 €6,387.50 **€31,938**	2020 €14,748.71 Jan- Mar2021 €3,788 **€18,536.71**
TOTAL		**€319,347**	**€299,128.92**

Għalhekk ma jirriżultax li r-rikorrenti ma kinitx qed tirċievi kera xieraq.

Decide:

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tilqa' it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

2. Tiċħad it-talbiet tas-soċjeta` rikorrenti.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-istess soċjeta' rikorrenti.

Moqrija.

ONOR IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA