PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-21 TA' NOVEMBRU, 2023

Kawża Numru: 2K

Rik. Kost. 229/2020 RGM

Josephine Terreni

v.

Avukat tal-Istat

Lombard Bank Malta p.l.c.

Walsh's Limited

Il-Qorti

1. Rat ir-**rikors promotur ippreżentat mir-rikorrenti Josephine Terreni** fil-15 t'Ottubru 2020 fejn fissret li hija sid tal-fond 59, Republic Street, Valletta, liema proprjetà hija akkwistat b'titolu ta' diviżjoni tat-2 ta' Settembru 1961 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri. Kien fit-30 t'Awwissu 1958 li omm ir-rikorrenti Eugenia Degiorgio li bi skrittura ta' lokazzjoni kriet il-fond odjern lil Josephine Falzon b'kera ta' Lm300 għal perjodu ta' ħames snin *di fermo* u ħames snin *di rispetto* u dan b'effett mill-15 ta' Settembru 1958. Ir-rikorrenti fissret li l-kirja kellha tintemm fl-14 t'Awwissu 1968 però ai termini tal-Kapitolu 69 din il-kirja ġiet awtomatikament imġedda. Bi skrittura tal-10 t'Awwissu 1979 redatta mill-Avukat Emanuel Bonnici, ir-rikorrenti ftehmet mal-inkwilina anteċedenti Josephine Falzon u ppremetiet illi l-fond imsemmi jiġi sullokat lil Carmelo Anastasi minn Joseph Falzon u ġie miftiehem li din il-lokazzjoni u sullokazzjoni tiġi rinunzjata favur s-sid li kriet il-fond tramite din l-iskrittura lill-intimata Walsh's Limited bil-kera ta' Lm1,000 fis-sena u dan għal sentejn *di fermo* u sentejn *di rispetto* li bdew jiddekorru mill-iffirmar tal-istess skrittura. Waħda mill-kundizzjonijiet pattwiti kienet li l-inkwilin seta' jissulloka l-fond jew iċedi l-lokazzjoni lil terzi persuni bil-kunsens tas-sid li ma jistax jiġi rifjutat inġustament u mingħajr raġuni valida u bil-kundizzjoni li l-inkwilin il-ġdid ikollu jħallas 50% żieda fuq il-kera korrenti u bil-patt li s-sidien jirċievu Lm1,000 rigal. Din il-kirja kienet tiskadi fid-9 t'Awwissu 1983. Ir-rikorrenti fissret li minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 kif emendati bl-Att X tal-2009, hija kienet marbuta ġġedded il-kirja indefinittivament.

   B'kuntratt tal-11 t'April 2003 redatt min-Nutar Alex Sciberras Trigona, ir-rikorrenti rrikonoxxiet lil Lombard Bank Malta plc li kienet ġiet assenjata lilha l-kirja in sullokazzjoni tal-fond imsemmi ai termini tal-kundizzjonijiet tal-iskrittura tal-10 t'Awwissu 1979, bil-kera ta' Lm2,250 fis-sena (ekwivalenti €5,241.10) mill-10 ta' Mejju 2003. Fir-raba' klawsola tal-istess skrittura tal-11 t'April 2003 stipulat li "*this agreement shall not imply a novation of the original lease agreement dated 10th August 1979 between the appearer Josephine Terreni and her late husband Joseph, and the Lessee, namely Walsh's Limited, and saving the above the parties are otherwise confirming the said agreement in its entirety.*" Ġie mfisser fir-rikors promotur li bi skrittura tad-19 ta' Mejju 2015, meta kellha 91 sena u mhux fi stat ta' saħħa perfetta u mingħajr assistenza t'avukat, hija ġiet imġiegħla u kundizzjonata taqbel li l-kirja tiżdied bi ftit.

Kompla jiġi premess li hija kienet fl-impossibilità li tieħu lura ħwejjiġha minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009. Tfisser ukoll li l-kirja hija waħda baxxa meta mqabbla mal-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu. Tagħlaq billi tgħid li hija għandha titħallas danni mill-10 t'Awwissu 1983 sal-preżentata tar-rikors odjern. Ir-rikorrenti għaddiet għaldaqstant sabiex titlob lil din il-Qorti

I. "Tiddikjara u tiddeciedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

II. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni vigenti tal-fond 59, Republic Street, Valletta, a favur tal-intimati Lombard Bank Malta plc u Walsh's Limited, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-proprjeta' *de quo*.

III. Konsegwentement taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, *inter alia* billi tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond 59, Republic Street, Valletta, lill-intimata Lombard Bank Malta plc u Walsh's Limited u tiddikjara ghalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess shih tal-istess fond.

IV. Konsegwentement tordna l-izgumbrament fi zmien qasir u perentorju ta' Lombard Bank Malta plc u Walsh's Limited mill-fond 59, Republic Street, Valletta, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jigu rrintegrati fil-pussess shih u godiment reali ta' hwejjighom.

V. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawza

tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

VI. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi.

VII. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni."

2. Rat ir-**risposta ta' Lombard Bank Malta plc** ippreżentata fit-23 ta' Novembru 2020 fejn ġie eċċepiet hekk:

   1. "Illi l-allegazzjonijiet kontenuti fil-paragrafu (xii) tar-Rikors promotur qed jiġu miċħuda bil-qawwa kollha mis-soċjetà esponenti bħala sempliċi illazzjonijiet qarrieqa u nieqsa minn kwalsijasi fondament li r-rikorrenti qed tqajjem unikament f'tenattiv li tpoġġi lis-soċjetà esponenti f'dell ikrah, sabiex b'hekk mingħaliha tirbaħ xi vantaġġ.

   2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, huwa ċar li l-kwistjonijiet imqajma fir-Rikors promotur ma jinkwadrawx fil-parametri ta' proċeduri Kostituzzjonali. Jekk ir-rikorrenti qed tallega xi tip ta' vizzju tal-kunsens (ir-rikorrenti tallega raġġiri, nuqqas ta' stat ta' saħħa perfetta, nuqqas ta' assistenza, nuqqas ta' għajnuna ta' avukat, pressjoni u kondizzjonament), hija kellha tressaq tali pretensjoni quddiem il-qrati ordinarji bil-mezzi disponibbli lilha ai termini tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk huwa ċar li r-rikorrenti: (a) ma eżawrietx ir-rimedji ordinarji li kienu disponibbli lilha; u (b) fi kwalsijasi każ qed tqajjem ilmenti li jeżorbitaw mill-kompetenza *ratione materiae* ta' din l-Onorabbli Qorti fis-Sede Kostituzzjonali tagħha.

   3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-relazzjoni kontrattwali bejn il-partijiet hija regolata mill-iskrittura tad-19 ta' Mejju 2015 li

tiddipartixxi għal kollox mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009. Senjatament:

(a) id-durata tal-kirja ġiet volontarjament estiża sal-2035, mentri l-Artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili jillimita d-dritt ta' rilokazzjoni *ex lege* sal-2028. Għalhekk, id-durata tal-kirja mhix regolata mil-liġi iżda minn ftehim *ad hoc* bejn il-partijiet li jiddipartixxi minn dak li tipprovdi l-liġi.

(b) fil-każ ta' fondi kummerċjali, l-awmenti tal-kera ai termini tal-Att X tal-2009 huma marbuta, fl-assenza ta' l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà, mar-rata fissa ta' 5% fis-sena. L-iskrittura *de quo* tiddipartixxi minn dan il-mekkaniżmu u tadotta sistema ta' awmenti *ad hoc* li ser iwassal sabiex l-attriċi tipperċepixxi aktar kera milli kienet tipperċepixxi ai termini tal-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili.

Għalhekk, jiġi sottomess bir-rispett li l-Kostituzzjonalità o meno tal-Artikoli 1531D u 1531I tal-Kodiċi Ċivili hija immaterjali għall-finijiet ta' din il-kawża għaliex ir-relazzjoni kontrattwali bejn il-partijiet hija regolata minn ftehim *ad hoc* li jiddipartixxi mill-imsemmija dispożizzjonijiet. Huwa elementari li ftehim bejn żewġ individwi privati m'għandu l-ebda relevanza għall-finijiet tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-Konvenzjoni ma tirregolax relazzjonijiet kontrattwali interni bejn privati.

"90. Proceedings concerning a civil-law dispute between private parties do not engage by themselves the responsibility of the State under Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention (Ruiz Mateos v. the United Kingdom, Commission decision, pp. 268 and 275; Gustafsson v. Sweden [GC], § 60; Skowroński v. Poland (dec.); Kranz v. Poland (dec.); Eskelinen v. Finland (dec.); Tormala v. Finland (dec.); Rustavi 2 Broadcasting Company Ltd and Others v. Georgia, § 310)."[1]

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, permezz tal-iskrittura datata 19 ta' Mejju 2015, ir-rikorrenti u s-soċjetà esponenti kienu stipulaw li:

[1] *Guide on Article 1 of Protocol No. 1 to the European Convention on Human Rights* https://www.echr.coe.int/Documents/Guide_Art_1_Protocol_1_ENG.pdf

*"3. The parties to this agreement declare, warrant and confirm that saving the above **<u>they do not have any claim of whatsoever kind or nature against each other</u>** and they **<u>reaffirm and ratify</u>** for all intents and purposes of law **<u>the validity</u>** of the agreements respectively dated 10th August, 1979 and 11th April, 2003 whose provisions are hereby confirmed in their entirety if not incompatible with this present agreement."*

Bis-saħħa ta' din il-klawsola ir-rikorrenti kienet espliċitament irrinunzjat għal kwalsijasi pretensjoni li hija seta' kellha kontra s-soċjetà esponenti u għalhekk, in vista ta' tali dikjarazzjoni, ir-rikorrenti hija preklużа milli tivvanta kwalsijasi pretensjoni li hija espressament irrinunzjat għaliha.

Illi in oltre, ir-rikorrenti irratifikat l-iskritturi tal-10 ta' Awissu 1979 u 11 ta' April 2003 u ikkonfermat il-validità tagħhom bl-aktar mod ġenerali. Għalhekk, ir-rikorrenti, in vista ta' tali dikjarazzjoni, hija prekluża milli tattakka l-validità tal-istess skritturi permezz ta' din il-proċedura – *pacta sunt servanda.*

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, is-soċjetà esponenti ma kkaġunat l-ebda danni lir-rikorrenti u m'hijiex responsabbli sabiex tħallas kwalsijasi danni jew kumpens lir-rikorrenti.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri."

Għaldaqstant, jiġi sottomess bir-rispett li t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrenti.

3. Rat ir-**risposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata fis-26 ta' Novembru 2020 fejn eċċepixxa li r-rikorrenti jeħtiġilha jġib prova (a) tal-ftehim tal-kirja li hija qiegħda tattakka b'din il-kawża; (b) li hija kirja soġġetta għal Kapitolu 69 u b'mod speċifiku trid turi għal għanijiet tal-Artikolu 9(b) tal-Kapitolu 69, li l-fond in kwistjoni jaqa' taħt id-definizzjoni ta' 'ħanut'. In linea preliminari ukoll ingħad li r-rikorrenti għandha tindika l-artikolu tal-liġi li skontha jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tagħha. Fil-mertu ġie eċċipet is-segwenti dwar il-ftehim milħuq bejn il-partijiet konċernati:

"4. Illi ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla mir-rikorrenti huma ġustifikati għaliex minn dak mislut mir-rikors kostituzzjonali s-sitwazzjoni li qed tilmenta dwarha r-rikorrenti ġiet maħluqa mill-awtriċi tagħha stess. Dan qed jingħad għaliex omm ir-rikorrenti minn jeddha għażlet li toqgħod għad-dispożizzjoniet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta meta ffirmat il-kuntratt ta' kera fit-30 ta' Awwissu, 1958;

5. Illi tabilħaqq, meta ġie ffirmat dan il-kuntratt ta' lokazzjoni, d-d-dispożizzjonijiet legali relattivi għat-tiġdid tal-kirja u l-ammont kontrollat tal-kera fil-fażi tar-rilokazzjoni (l-artikoli 3,4,9, u 12 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) kienu diġa` fis-seħħ u allura l-awtriċi tar-rikorrenti kienet taf taħt liema reġim legali kienet sejra tidħol fih. Tassew il-protezzjoni tal-liġi favur l-inkwilini kienet magħrufa minn qabel ma sar il-kuntratt tal-1958. F'dawn iċ-ċirkostanzi allura l-protezzjoni tal-kirja ma kieetx xi ħaġa li ġiet imposta b'mod obbligatorju mill-Istat, iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tal-awtriċi tar-rikorrenti stess li aċċettat li tidħol f'dak it-tip ta' kuntratt. Għażla li ma tistax tħoll ir-rikorrenti bħala suċċessur;

6. Illi di piu`, ir-rikorrenti tidher li hija komda bis-sitwazzjoni li qed tilmenta dwarha u dan kif jissuġġerixxu l-iskritturi tal-11 t'April tal-2003 u aktar tard b'dik tad-9 ta' Mejju tal-2015. Dan jingħad għaliex bl-iskrittura tal-2003 r-rikorrenti għażlet li tidħol fi ftehim li permezz tiegħu kien hemm awment fil-kera perċepita. Aktar tard, permezz tal-iskrittura tal-2015, ir-rikorrenti aċċettat titjib konsiderevoli fil-kera, liema kera ser tkompli titjieb b'mod esponenzjali bit-trapass tas-snin kif pattwit bejn il-kontraenti, u liema ftehim jiskadi fl-2035 – fatt li jikkontradixxi bil-qawwi l-intenzjoni tar-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni;

7. Illi fir-rigward tal-iskrittura tal-2015, kull allegazzjoni vantata mir-rikorrenti li dan il-ftehim seta' kien b'xi mod jew ieħor vizjat trid tiġi pruvata skont il-liġi u quddiem il-Qorti kompetenti;"

Jeċċepixxi dwar l-allegat leżjoni taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li skont il-*proviso* l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali; huwa magħruf li

l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Ikompli jgħid li l-indħil tal-Istat tal-użu tal-proprjetà taqa' fl-ambitu tal-*proviso*. Il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabilità 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. Dwar l-ammont tal-kirja ġie eċċepiet li maż-żmien il-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet u għalhekk ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali meta kienet ir-rikorrenti li aċċettat minn jeddha awment konsiderevoli fil-kera perċepita u mhux dettata bil-liġi permezz tal-iskritturi privati tal-2003 u l-2015. L-Avukat tal-Istat jgħaddi sabiex jagħmel referenza għall-Artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 kif ukoll għal fatt li r-rikorrenti għandha ftehim li l-fond in kwistjoni jibqa' mikri mill-anqas sad-9 ta' Mejju 2035.

4. Rat ir-**risposta tas-soċjetà Walsh's Ltd** ippreżentata fid-9 ta' Frar 2021 fejn in linea preliminari eċċepiet li m'hijiex il-leġittimu kontradittur stante li m'hijiex aktar inkwilina tal-proprjetà in kwistjoni. Tispjega li kull drittijiet lokatizzji li kellha ġew assenjati lil terzi u sussegwentement ir-rikorrenti bdiet tirrikonixxi terzi persuni tant li tirċievi u lanqas tħallas xi forma ta' kera fuq il-proprjetà in kwistjoni. B'referenza għall-uħud mill-premessi tar-rikors promotur, is-soċjetà intimata teċċepixxi li l-kwistjonijiet hemm imqajma ma jinkwadrawx fil-parametri ta' proċeduri kostituzzjonali u għalhekk f'dan ir-rigward naqset milli teżawrixxi r-rimedji ordinarji. Mingħajr preġudizzju intqal li r-relazzjoni oriġinali ta' bejn ir-rikorrenti u s-soċjetà Walsh's Ltd kienet regolata minn ftehim *ad hoc* li m'għandu ebda relevanza għal finijiet tal-Konvenzjoni Ewropeja peress li din ma tirregolax relazzjonijiet kontrattwali interni bejn privati. Tagħlaq biex tgħid li hija ma kkaġunat ebda danni lir-rikorrenti u m'hijiex responsabbli sabiex tħallas danni jew kumpens lir-rikorrenti.

5. Rat li fuq talba tar-rikorrenti l-Qorti nominat bħala perit tekniku lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża mill-14 ta' Settembru 1968 sas-sena 2021 u dan f'intervalli ta' ħames snin il-wieħed.

6. Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku ppreżentat fl-20 t'April 2021 u maħluf fis-17 ta' Novembru 2021.[2]

7. Rat il-provi kollha mressqa mill-partijiet.

8. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fit-22 ta' Mejju 2023[3], in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Walsh's Limited ippreżentata fl-20 ta' Ġunju 2023[4], in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ppreżentata fis-17 ta' Lulju 2023[5] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-bank intimat Lombard Bank Malta plc ippreżentata fit-28 ta' Lulju 2023[6].

9. Rat l-atti kollha tal-kawża.

10. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Sinteżi tal-fatti

11. Din hija azzjoni li tirrigwarda l-fond 59, Republic Street, Valletta liema fond ġie mikri mir-rikorrenti lis-soċjetà Walsh's Limited bis-saħħa ta' ftehim tal-10 t'Awwissu 1979 fejn sar qbil li l-fond għandu jintuża għal skopijiet kummerċjali b'kera ta' Lm1,000 fis-sena u dan għal sentejn *di fermo* u sentejn *di rispetto*. Fl-istess kuntratt Walsh's Limited ingħatat il-fakultà li tissulloka l-fond jew iċċedi l-kera lil terzi.

12. Fil-11 t'April 2003 ġie ffirmat ftehim quddiem in-Nutar Dr Alex Sciberras Trigona bejn ir-rikorrenti u l-Bank intimat hemm indikat bħala *sub-lessee* u fejn ġie rikonoxxut il-fatt li *"the premises are subject to a lease agreement (Document 'A' attached) between the owner/lessor and Walsh's Limited, which premises have been sub-let to third parties whether in whole or in part"* kif ukoll "*the tenancy or sub-tenancy rights relative to the above premises [...] have today been assigned to Lombard Bank Malta p.l.c.*"[7] (sottolinear tal-

[2] Fol 128 et seq tal-proċess.
[3] Fol 206 et seq tal-proċess
[4] Fol 219 et seq tal-proċess.
[5] Fol 246 et seq tal-proċess.
[6] Fol 257 et seq tal-proċess.
[7] Fol 51 tal-proċess.

Qorti). Dan il-kuntratt b'mod ċar jipprovdi li "*owner/lessor hereby acknowledges Lombard Bank Malta p.l.c as the current sub-lessee relative to the premises at 59, Republic Street, Valletta [...]"*[8]. Dan il-ftehim juri wkoll illi mill-1979 il-kera kienet telgħat minn Lm1,000 p.a. għal Lm2,250[9]. Mix-xhieda mressqa mill-partijiet irriżulta li wara dan il-kuntratt il-kera ta' Lm2,250 bdiet titħallas minn Lombard Bank Malta plc direttament lir-rikorrenti. Sar qbil ukoll fuq l-istess ftehim illi li l-kera tiżdied bi 30% u ċioe b'Lm675 p.a. għal kull sular ġdid li l-bank jibni jinbena. Il-ftehim bejn ir-rikorrenti u Lombard Bank jagħlaq billi l-partijiet iddikjaraw illi: "*This agreement shall not imply a novation of the original lease agreement dated 10 August 1979 between the appearer Mrs Josephine Terreni and her late husband Joseph and the lessee namely Walsh's Limited [...]".*[10]

13. Fid-<u>19 ta' Mejju 2015</u> ġie ffirmat ftehim ieħor bejn ir-rikorrenti bħala s-sid u l-Bank intimat bħala l-kerrej fejn ġew maqbula rati ġodda ta' kirja għal perjodu bejn l-10 ta' Mejju 2015 u d-9 ta' Mejju 2035. B'dan il-ftehim ir-rikorrenti r-rikonoxxiet li "*she granted the said premises by title of lease unto the limited liability company Walsh's Limited by means of an agreement dated 10th August 1979 [...]*" u li b'kuntratt ieħor tal-11 t'April 2003, is-sid "*recognised and acknowledged Lombard Bank Malta plc as the Lessee of the premises at 59, Republic Street, Valletta [...]*". Din l-iskrittura tgħid li b'dan il-ftehim huma jixtiequ jimmodifikaw xi klawżoli fil-kuntratt imsemmija b'mod speċifiku fil-klawżola tad-durata u fil-klawżola tal-quantum tal-kera. Din l-iskrittura tagħlaq billi tippreċiża li *"the parties to this agreement declare, warrant and confirm that saving the above they do not have any claim of whatsoever kind or nature against each other and they reaffirm and ratify for all intents and purposes of law the validity of the agreements respectively dated 10th August 1979 and 11th April 2003 whose provisions are hereby confirmed in their entirety if not incompatible with this present agreement."*[11]

14. Bil-kawża odjerna, ir-rikorrenti tilmenta li minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69, hija kellha toqgħod għall-kirja konċessa fl-10 ta' Awissu, 1979, mingħajr dritt li tieħu lura l-proprjetà tagħha għall-użu tagħha u mingħajr ma

---

[8] Fol 52 tal-proċess.

[9] L-iskrittura ta' lokazjoni tal-10 ta' Awissu, 1979 tistipula illi l-kera ta' Lm1,000 p.a. kellha tiżdied b'50% kull meta kien hemm sullokazzjoni jew ċessjoni tal-kirja.

[10] *ibid.*

[11] Fol 53 tal-proċess.

tirċievi kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-fond fuq is-suq miftuħ u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Ir-rikorrenti qiegħda titlob lil din il-Qorti sabiex troddilha lura dan il-fond u sabiex tagħtiha kumpens xieraq minħabba l-okkupazzjoni ta' dan il-fond bis-saħħa tal-liġijiet tal-kera fiż-żmien rilevanti.

Ikkunsidrat;

L-Eċċezzjoni ta' Walsh's Limited li mhiex leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri.

15. Opportun qabel xejn li l-ewwel u qabel kollox il-Qorti tikkonsidra l-ewwel eċċezzjoni preliminari tas-soċjetà intimata Walsh's Limited fejn eċċepiet li m'hijiex il-leġittimu kontradittur. Kif rajna din is-soċjeta' kienet l-inkwilin oriġinali b'effett tal-iskrittura ta' lokazzjoni tal-10 ta' Awissu, 1979 bil-fakolta' lilha hemm mogħtija mis-sid li tissulloka jew li ċċedi l-kirja lil terzi.

16. Ġie miżmum mill-Qorti Kostituzzjoni fil-kawża **Joseph Mary Vella et vs. Kummissarju tal-Pulizije et** deċiża fis-6 t'Awwissu 2001 illi f'kawżi ta' xejra kostituzzjonali u konvenzjonali hemm tlett kategoriji ta' persuni li jistgħu jitqiesu leġittimi kuntradittturi: (i) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għemil li jikser id-dritt fundamentali tal-persuna; (ii) dawk li jridu jagħmlu tajjeb għal-leżjoni tad-dritt fundamentali billi jipprovdu rimedju xieraq; (iii) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwestjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti.

17. Il-ftehim tal-11 ta' April 2003 bejn ir-rikorrenti u Lombard Bank jgħid illi "... the tenancy or sub-tenancy rights relative to the above premises at 59, Republic Street, Valleta ... <u>have today been assigned to Lombard Bank Malta p.l.c</u>....."[12] u li "... in virute of the aforesaid, Lombard Bank Malta p.l.c. <u>is today the sub-lessee</u> relative to the above premises....". (sottolinear tal-Qorti). Apparti l-kunflitt li hemm bejn dawn iż-żewġ brani appena ċitati, għaliex jew kien hemm ċessjoni tal-kirja jew kien hemm sullokazzjoni. Pero' jibqa' l-fatt li fil-11 ta' April 2003 il-bank intimat ingħata l-fond b'titolu ta' kera.

18. Imbagħad il-ftehim tad-19 ta' Mejju, 2015 bejn ir-rikorrenti u l-bank intimat jipprovdi illi l-bank intimat huwa 'Lessee'; illi bil-ftehim tal-11 ta' April, 2003

[12] Klawsola (IV) a fol. 51 tal-proċess

ir-rikorrenti irrikonoxxiet lill-bank intimat bħala l-kerrej; u li l-partijiet fuq dik l-iskrittura, li Walsh's Ltd ma kenitx parti fih, riedu jimmodifikaw il-ftehim tal-kera f'dak li jirrigwarda l-quantum tal-kera kif ukoll iż-żmien tal-kirja.

19. Isegwi għalhekk illi llum il-ġurnata hemm kuntratt ta' kera viġenti direttament bejn ir-rikorrenti u l-bank intimat. Ai termini tal-Artikolu 1531I[13] tal-Kap. 16 Lombard Bank huwa meqjus l-inkwilin għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi.

20. **Konsegwentement is-soċjetà konvenuta Walsh's Limited m'għandha ebda *locus standi* fil-kawża odjerna. Il-Qorti għalhekk qed tilqa' l-eċċezzjoni preliminari ta' Walsh's Ltd li ma hiex il-leġittimu kontradittur u tgħaddi sabiex tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju u ma tqisx aktar l-eċċezzjonijiet l-oħra minnha sollevati.**

Prova tal-ftehim tal-kirja

21. L-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talbiet attriċi billi fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu jgħid li (i) r-rikorrenti għandha ġġib prova tal-ftehim tal-kirja kif ukoll (ii) li għandha turi għall-finijiet tal-Kap. 69 li l-fond jaqa' taħt id-definizzjoni ta' "ħanut".

22. Din il-Qorti tibda billi tqis l-<u>ewwel parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat</u>.

23. Ir-rikorrenti resqet diversi provi dokumentarji, senjatament il-kuntratt ta' kera tal-10 ta' Awissu, 1979 bejn ir-rikorrenti u s-soċjeta' intimata Walsh's Ltd; il-kuntratt tal-11 ta' April 2003 fejn ir-rikorrenti irrikonoxxiet lill-bank konvenut bħala l-inkwilin u l-kuntratt tad-19 ta' Mejju, 2015 fejn ir-rikorrenti u l-bank intimat varjaw it-termini tal-kuntratt ta' kera viġenti bejniethom.

24. Tqis għalhekk illi r-rikorrenti irnexxielha tressaq provi sodisfaċenti li jippruvaw mingħajr ebda ombra ta' dubju li hemm kuntratt ta' kera viġenti bejn ir-rikorrenti u l-bank intimat.

---

[13] Art. 1531I: "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";

25. **L-ewwel parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat qed tiġi għalhekk respinta.**

L-Eċċezzjoni tal-Bank intimat illi l-lanjanzi tar-rikorrenti ma jinkwadrawx fil-parametri ta' proċeduri kostituzzjonali.

26. Qabel tgħaddi sabiex tikkunsidra t-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, huwa f'loku li tiġi kkunsidrata t-**tieni eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Bank intimat** fejn ġie eċċepiet li l-kwistjonijiet imqajma fir-rikors promotur ma jinkwadrawx fil-parametri ta' proċeduri kostituzzjonali u li r-rikorrenti naqset milli teżawrixxi r-rimedji ordinarji.

27. Kemm fir-rikors promotur kif ukoll mix-xhieda mressqa mir-rikorrenti, ġie allegat li r-rikorrenti, meta kellha 91 sena u mhux fi stat ta' saħħa perfetta, mingħajr assistenza u għajnuna ta' avukat, ġiet imġiegħla u kkundizzjonata tiffirma ftehim ġdid biex timmiljora bi ftit il-pożizzjoni finanzjarja tagħha.

28. Kif rajna supra bil-ftehim tal-2015, ir-rikorrenti kienet qablet li testendi l-kirja tal-fond lil Bank intimat sal-2035 u ġie rivedut il-quantum tal-kera li għandu jitħallas mill-bank intimat. Jekk ir-reviżjoni kenitx 'il fuq jew 'l isfel narawh aktar tard.

29. Filwaqt li **Brian Edwards**, iben ir-rikorrenti, fl-affidavit tiegħu, jagħti x'jifhem li ommu kienet ingannata sabiex taċċetta ż-żieda taħt il-pretenzjoni li ser timmiljora l-pożizzjoni finanzjarja tagħha, **Edward Pirotta,** Head of Premises mal-Bank intimat spjega li kienet r-rikorrenti li avviċinathom titlobhom żieda fil-kirja sabiex itejjeb il-pożizzjoni finanzjarja tagħha.

30. Il-Qorti tissottolinea li ma hiex ser tikkunsidra l-allegazzjoni tar-rikorrenti li l-ftehim li ffirmat mal-bank konvenut fis-sena 2015 kien vizzjat stante li tali allegazzjoni teżorbita mill-mertu tal-kawża konvenzjonali. Mid-19 ta' Mejju, 2015 sallum għaddew aktar minn tminn snin u r-rikorrenti kellha kull opportunita' illi jekk ħasset li l-kunsens tagħha kien vizjat li tipproċedi b'kawża appożita quddiem il-qorti kompetenti. Mill-kontro-eżami ta' iben ir-rikorrenti jirriżulta li proċeduri ċivili jikkontestaw il-validità tal-kuntratt tal-2015 qatt ma tressqu mir-rikorrenti.[14] Għandu raġun għalhekk il-bank konvenut fit-tieni

[14] Fol 99 tal-proċess.

eċċezzjoni tiegħu fejn jgħid illi l-kwistjonijiet imqajma fil-korp tar-rikors promotur mir-rikorrenti li l-kunsens tagħha kien vizzjat ma jinkwadrawx fil-parametri ta' proċeduri Kostituzzjonali. Tenut kont li l-ebda talba tar-rikorrenti ma tirrigwarda l-allegazzjoni tagħha li l-kunsens tagħha kien vizzjat, il-Qorti ma tqisx fondata l-eċċezzjoni tal-bank konvenut illi r-rikorrenti ma eżawritx ir-rimedji ordinarji disponibbli.

31. Fl-istess ħin il-Qorti tkun qed tonqos jekk ma tirrimarkax illi ssib l-allegazzjonijiet dwar vizju ta' kunsens magħmula mir-rikorrenti fir-rikors promotur tagħha bħala abbuż tal-proċedura ġudizzjarja tenut kont illi tali allegazzjonijiet ma għandhom assolutament ebda rilevanza għall-mertu tal-kawża odjerna li jikkonċernaw biss l-allegazzjoni tar-rikorrenti li kien l-Istat li naqasha bil-liġijiet li qed timpunja.

32. Pjuttost għandu jingħad li dawn l-allegazzjonijiet idgħajfu aktar milli jsaħħu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti, kif ser naraw aktar 'isfel.

33. Għaldaqstant, tenut li mill-2015 sallum ir-rikorrenti ma ħadet l-ebda passi sabiex timpunja l-ftehim tad-19 ta' Mejju, 2015, nonostante l-allegazzjonijiet serjissimi tagħha f'dawn il-proċeduri, sejra tikkunsidra il-ftehim tad-19 ta' Mejju 2015 bħala ftehim validu għall-finijiet u effetti tal-liġi.

34. Fl-istess ħin pero' tqis fondata t-tieni eċċezzjoni tal-bank intimat safejn ġie eċċepiet illi l-allegazzjonijiet imressqa mir-rikorrenti dwar il-vizzju tal-kunsens ma jinkwadrawx fil-parametri ta' proċduri Kostituzzjonali.

35. Safejn il-bank intimat fit-tieni eċċezzjoni tiegħu jilqa' billi jgħid illi r-rikorrenti ma eżawrietx ir-rimedji ordinarji li kienu lilha disponibbli qabel intavolat il-akwża odjerna; il-Qorti tqis illi għalkemm tali eċċezzjoni tista' titqies li fiha fondament safejn tirrigwarda l-ftehim tal-2015; kieku wieħed kellu jikkonsidra għas-saħħa tal-argument biss li r-rikorrenti kellha tipproċedi kontra l-bank intimat sabiex tannulla l-ftehim tal-2015 qabel tintavola l-kawża odjerna, il-Qorti ma tqisx illi f'dawk il-proċeduri setgħu ġew indirizzati l-ilmenti prinċipali u t-talbiet tagħha hawn imressqa.

36. Għalhekk il-Qorti mhiex tilqa' t-talba tal-bank intimat sabiex tiddeklina milli tisma' l-kawża odjerna u tirrespinġi dik il-parti tat-tieni eċċezzjoni tal-bank intimat.

Kirja soġġetta għal Kapitolu 69

37. Hekk konkluż li l-partijiet huma sallum marbuta bil-kuntratt ta' kera tal-1979 u biż-żewġ skritturi sussegwenti tal-2003 u tal-2015; il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tqis it-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat fejn eċċepixxa li r-rikorrenti għandha turi ai fini tal-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 li l-fond *de quo* jaqa' taħt id-definizzjoin ta' "ħanut".

38. Il-kuntratt ta' kera tal-10 ta' Awissu, 1979 jipprovdi fi klawsola (d) illi "Il-fond għandu jiġi wżat għall-skopijiet kummerċjali." Il-karattru tal-kirja ġie kkonfermat bil-ftehim tal-11 ta' April, 2003 fejn jingħad fi klawsola (3) illi "The owner/lessor gives her consent to the sub-lessee to carry out those structural alterations which may be required for the purposes of the business of the sub-lessee and this in terms of the said lease agreement between her and Walsh's Limited........".

39. Il-Qorti tqis għalhekk il-kirja ta' bejn is-sid u l-bank intimat bħala waħda ta' fond kummerċjali fit-termini tal-Kap. 69. (are **Vincent Curmi noe. v. Avukat Ġenerali et.** - Qorti Kostituzzjonali - 24 ta' Ġunju, 2016 : dwar il-fergħa tal-Bank of Valletta plc ġewwa Pjazza San Ġorġ, Valletta). B'hekk tiddisponi mit-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

40. Ngħaddu issa sabiex nikkonsidraw it-tielet eċċezzjoni tal-bank intimat fejn eċċepixxa illi ir-relazzjoni kontrattwali bejn il-partijiet hija regolata mill-iskrittura tad-19 ta' Mejju 2015 li tiddipartixxi għal kollox mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009 senjatament peress li d-durata tal-kirja ġiet volontarjament estiża sal-2035 mentri Artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili jillimita d-dritt ta' rilokazzjoni *ex lege* sal-2028; illi id-durata tal-kirja mhix regolata mil-liġi iżda minn ftehim *ad hoc* bejn il-partijiet li jiddipartixxi minn dak li tipprovdi l-liġi; illi fil-każ ta' fondi kummerċjali l-awment tal-kera ai termini tal-Att X tal-2009 huma marbuta, fl-assenza ta' Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta', mar-rata fissa ta' 5% fis-sena; illi l-iskrittura de quo tiddipartixxi minn dan il-mekkaniżmu u tadotta sistema ta' awmenti *ad hoc* li ser iwassal sabiex l-attriċi tipperċepixxi aktar kera milli kienet tipperċepixxi ai termini tal-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili.

41. Kif rajna supra permezz tal-ftehim tal-11 t'April 2003 ir-rikorrenti kienet irrikonoxxiet lil Lombard Bank Malta plc sub-inkwilin, sub-inkwilin li l-kirja tiegħu kienet protetta bil-Kap. 69. Fil-verita' fis-sena 2003 ir-rikorrenti ma kelliex għażla ħlief li tirrikonoxxi lill-bank intimat peress li fil-kuntratt tas-sena 1979 Walsh's Ltd kienet ingħatat il-fakolta' li "jissulloka l-fond u/jew iċedi il-lokazjoni lil terzi persuni....". Rilevanti jiġu ċitati dawn il-brani minn dak il-ftehim tal-2003:

- *"The tenancy or sub-tenancy rights relative to the above premises [...] have today been assigned to Lombard Bank Malta p.l.c."*[15]
- *"The owner/lessor hereby acknowledges Lombard Bank Malta p.l.c as the current sub-lessee relative to the premises at 59, Republic Street, Valletta [...]"*
- *"The rent payable by the sub-lessee to the lessor with effect from the tenth May two thousand and three (10.05.2003) shall be [...]"*
- *"The owner/lessor gives her consent to the sub-lessee to carry out those structural alterations which may be required for the purposes of the business of the sub-lessee [...]"*
- *"This agreement shall not imply a novation of the original lease agreement dated 10 August 1979 between the appearer Mrs Josephine Terreni and her late husband Joseph and the lessee namely Walsh's Limited [...]"*[16]

42. M'għandux ikun hemm dubju illi fis-sena 2003 il-kirja viġenti a favur Walsh's Ltd kienet għadha viġenti u l-kirja minnha perċepibbli mingħand Walsh's Ltd kienet ta' elf lira Maltija (Lm1,000) ai termini tal-kuntratt tal-1979. Skond dan l-aħħar kuntratt Walsh's Ltd inghatat il-fakolta li tissulloka jew iċċedi il-kirja bil-kondizzjoni illi l-kirja perċepibbli mir-rikorrenti tiġi awmentata b'ħamsin fil-mija fuq dik eżistenti, ie. Lm1,000 + 50% p.a. oltre l-pagament ta' darba biss ta' Lm1,000 bħala rigal.

43. Meta Walsh's Ltd għadda l-kirja lil Lombard Bank fis-sena 2003 il-kera ġiet awmentata għal Lm2,250.00 fis-sena, tenut kont li l-kuntratt tal-1979 kien jistipula li ma kull sullokazzjoni jew ċessjoni s-sid kellha dritt li l-kera tiżdied b'50%; filwaqt li jidher mill-kuntratti eżebiti illi qabel il-Lombard Bank, Walsh's Ltd kienet preċedentement issullokat il-fond lil terzi.

[15] Fol 51 tal-proċess.
[16] Fol 52 tal-proċess.

44. Jibqa' l-fatt li fis-sena 2003 ir-rikorrenti kellha idejha marbuta u ma setgħatx titlob awment fil-kera li jirrifletti l-valur lokatizzju tal-fond fis-sena 2003 peress li l-bank intimat kien qed igawdi minn kirja protetta bil-Kap. 69. Sabiex nieħdu ftit idejha fir-rigward biżżejjed nagħmlu referenza għar-relazzjoni tal-perit tekniku il-Perit Elena Borg Costanzi fejn fir-rigward tas-sena 2003 irrelatat li l-valur lokatizju fis-sena kien ta' bejn €11,000 u €35,000.00.[17] Appena neċessarju jiġi wkoll rilevat illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 kienu għadhom sitt snin 'il bogħod.

45. It-tieni kuntratt iffirmat fid-19 ta' Mejju 2015 ma baqax jirreferi għal Bank intimat bħala sub-kerrej iżda bħala kerrej:

> "*by means of another agreement dated 11th of April, 2003, Lessor/Owner had recognsied and acknowledged Lombard Bank Malta plc as the Lessee of the premises at 59, Republic Street, Valletta [...]*"[18]

46. Il-kuntratt iffirmat fl-2015 jagħmel referenza għall-kuntratt tal-10 t'Awwissu 1979 u għall-kuntratt tal-11 t'April 2003 u jipprovdi li b'dan il-kuntratt tal-2015 il-partijiet "*wish to modify certian parts of these agreements particularly those relating to the rent due and to the term of the lease*"[19].

47. Min qari tal-ftehim tal-2015 tinsorġi d-domanda jekk b'dak il-ftehim tistax ir-rikorrenti tilmenta minn leżjoni tal-jeddijiet konvenzjonali tagħha.
48. Id-domanda li jeħtieġ risposta qabel nipprosegwu fil-konsiderazzjonijiet hi s-segwenti: tenut kont li fis-sena 2015 kien daħal fis-seħħ Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili bis-saħħa tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, ir-rikorrenti kienet għadha b'idejha marbuta fin-negozjati mal-inkwilin kif kienet fis-sena 2003? U f'każ affermattiv; l-istipulazzjonijiet konvenuti fil-ftehim tal-2015 anjentaw il-*victim status* li sa dakinhar kellha r-rikorrenti? Bil-ftehim tal-2015, il-kirja viġenti bejn ir-rikorrenti u l-bank intimat għadha soġġetta għar-restrizzjonijiet imposti mill-Kap. 69 u mill-Kap. 16 kif tikkontendi r-rikorrenti? Jew il-kirja hija issa regolata bi ftehim ad hoc kif jikkontendi l-bank intimat?

---

[17] Ara fol. 140 tal-proċess
[18] Fol 53 tal-proċess.
[19] *ibid.*

49. **Artikolu 1531D tal-Kap. 16** jipprovdi kif ġej:

> (1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2010,jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013.
>
> (2) Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta'Jannar, 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.
>
> (3) <u>Fil-każ ta' fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan il-artikolu</u>: (sottolinear tal-Qorti).

50. B'effett tad-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 1541D ir-rikorrenti kellha dritt illi mill-1 ta' Jannar 2010 il-kera tiżdied bi 15% u cioe' minn €5,240.25 (Lm2,250) p.a. għal €6,026.29, mill-1 ta' Jannar 2011 għal €6,930.23, mill-1 ta' Jannar, 2012 għal €7,969.76 u mill-1 ta' Jannar, 2013 għal €9,165.22, filwaqt li mill-1 ta' Jannar, 2014 il-kera kellha tibda tiżdied bir-rata ta' 5% fis-sena u cioe' mill-1 ta' Jannar, 2014 għal €9,623.48 u mill-1 ta' Jannar, 2015 għal €10,104.65 u hekk tibqa' tiżdied bir-rata ta' 5% fis-sena kull sena. Dawn iż-żiedet statutorji kienu applikabbli peress li sal-2015 bejn ir-rikorrenti u l-bank intimat ma kienx hemm ftehim ta' awment perijodu fis-sena.

51. Huwa f'dan ix-xenarju li r-rikorrenti resqet għan-negozjati mal-bank intimat fis-sena 2015 sabiex dwar kondizzjonijiet ġodda. Skond ir-relazzjoni tal-perit tekniku il-valur lokatizju tal-fond fis-sena 2015 kien ta' €62,000.00 p.a.

52. Mhux korrett għal kollox f'dan ir-rigward il-bank intimat meta jargumenta illi fis-sena 2015 "Ħadd ma ġiegħel lir-rikorrenti tagħmel xejn, ħadd ma sfurzaha,

...” Fis-sena 2015 ir-rikorrenti kienet rinfaċjata b’liġi li kienet tippermettilha tirċevi kera ta’ mhux aktar minn €10,104.65 fis-sena, mentri l-valur lokatizju tal-fond kien skont il-perit tekniku €62,000.00 fis-sena.

53. X’ġara sewwasew fis-sena 2015 f’dawk iċ-ċirkostanzi appena spjegati? Ftehmu r-rikorrenti u l-bank intimat illi **bejn l-10 ta’ Mejju, 2015 u d-9 ta’ Mejju, 2019 il-kera tkun ta’ €9,000.00 fis-sena** mentri skond artikolu 1531D tal-Kap. 16 ir-rikorrenti kellha jedd li tirċevi kera ta’ €10,104.65 b’effett mill-1 ta’ Jannar, 2015; €10,609.88 b’effett mill-1 ta’ Jannar 2016; €11,140.37 b’effett mill-1 ta’ Jannar, 2017, u €11,697.39 b’effett mill-1 ta’ Jannar 2018.

54. Ftehmu r-rikorrenti u l-bank intimat illi **bejn l-10 ta’ Mejju, 2019 u d-9 ta’ Mejju, 2023 il-kera tkun ta’ €12,000.00 fis-sena**; mentri skond artikolu 1531D tal-Kap 16 ir-rikorrenti kellha jedd li tirċevi kera ta’ €12,282.26 b’effett mill-1 ta’ Jannar, 2019; €12,896.37 b’effett mill-1 ta’ Jannar, 2020; €13,541.19 b’effett mill-1 ta’ Jannar, 2021; €14,218.25 b’effett mill-1 ta’ Jannar, 2022 u €14,929.16 b’effett mill-1 ta’ Jannar, 2023.

55. Bħallikieku dan ma kienx biżżejjed, il-partijiet ftehmu ulterjorment illi l-kera tiġi estiża sad-9 ta’ Mejju, 2035.[20] B’hekk il-bank intimat iggarantixxa li l-kuntratt ta’ kera jibqa’ viġenti sas-sena 2035 u mhux sas-sena 20128, in vista li **Artikolu 1531I tal-Kap. 16** jipprovdi illi:

> 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 difermo 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

[20] Ara klawsola 2 tal-ftehim tad-19 ta’ Mejju, 2015 a fol. 53.

56. **Dan ifisser illi bil-ftehim tad-19 ta' Mejju, 2015 ir-rikorrenti mhux biss ftehmet illi l-quantum tal-kera mill-2015 'il quddiem kellu jkun anqas minn dak li kienet intitolata għalih bis-saħħa tal-Artikolu 1531D iżda wkoll tawlet b'seba' (7) snin il-perijodu sabiex tkun tista' tirriprendi l-fond.**

57. Ir-rikorrenti u l-bank intimat issiġillaw il-ftehim tagħhom tal-2015 billi ddikjaraw fl-aħħar klawsola tal-ftehim illi:

> ***"The parties to this agreement declare, warrant and confirm that saving the above they do not have any claim of whatsoever kind or nature against each other and they reaffirm and ratify for all intents and purposes of law the validity of the agreements respectively dated 10th August 1979 and 11th April 2003 whose provisions are hereby confirmed in their entirety if not incompatible with this present agreement."***

58. Ir-rikorrenti ma tatx spjegazzjoni valida għaliex fis-sena 2015 hija ftehmet mal-bank intimat kera aktar baxxa minn dik li skond il-liġi viġenti kienet intitolata għaliha. L-argument tagħha li l-bank intimat ħa vantaġġ mill-eta' tagħha ma jistax jiġi kkunsidrat rilevanti fil-kawża odjerna li hija konċernata biss mill-allegazzjoni ta' leżjoni ta' jedd fundamentali protett bil-Konvenzjoni Ewropea u mhiex kawża dwar impunjazzjoni ta' kuntratt fuq il-premessa ta' vizzju ta' kunsens. Jekk verament ir-rikorrenti temmen, kif tgħid fil-premessi, li resqet fuq il-ftehim tas-sena 2015 għaliex kellha l-kunsens tagħha vizjat, kien jispetta lilha li tieħu l-azzjoni meħtieġa quddiem il-qorti ordinarja sabiex twaqqa dak il-ftehim. Il-Qorti ma tqisx illi l-ilment tagħha f'dan ir-rigward jista' jiġi indirizzat f'kawza konvenzjonali.

59. **Il-kawżi kostituzzjonlai u konvenzjonali ma humiex xi forma ta' polza ta' assikurazzjoni sabiex fejn jonqos l-individwu li jiproteġi l-jeddijiet tiegħu jidħol l-iStat sabiex jaħgmel tajjeb għal dak in-nuqqas. Jekk fis-sena 2015 it-talba tal-bank intimat lir-rikorrenti kien li jestendi l-kirja mis-sena statutorja tal-2028 sal-2035, ir-rikorrenti kellha l-jedd, anzi kellha l-obbligu li tara li tissalvagwardja l-jeddijiet tagħha u mhux tidħol f'kondizzjonijiet ġodda apparentement anqas vantaġġjuzi minn dawk li kienet tagħtiha il-liġi għaliex imbgħad hemm l-iStat li jagħmel tajjeb.**

60. Fil-fehma tal-Qorti, mill-10 ta' Awissu, 2015 'il quddiem ir-rikorrenti tilfet l-istatus ta' vittima fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan għal żewġ raġunijiet prinċipali. Jekk verament fis-sena 2015 ir-rikorrenti kienet tqis lilha innifisha vittima ta' leżjoni tal-jedd konvenzjonali tagħha qua sid peress li skond Artikolu 1531I tal-Kap. 16 ma setgħatx tieħu lura l-fond qabel is-sena 2028; kif jista' tali status ikun rikonċiljabbli mad-deċiżżjoni tagħha fis-sena 2015 li testendi l-kirja a favur il-bank intimat sas-sena 2035? Jekk verament ir-rikorrenti fis-sena 2015 kienet tqis lilha nnifisha vittima ta' leżjoni tal-jedd konvenzjonali tagħha qua sid peress li skond Artikolu 1531D tal-Kap. 16 il-kera setgħat tiżdied bir-rata ta' 5% p.a. fuq dik eżistenti; kif jista' tali status ikun rikonċiljabbli mad-deċiżżjoni tagħha fis-sena 2015 li tirriduċi l-quantum tal-kera minn dak li Kap. 16 kien jippermetti? Bl-ebda mod il-Qorti ma tista' tara kif tista' tinjora l-eżistenza u l-effetti tal-ftehim tal-2015 fil-konsiderazzjoni tagħha jekk verament ir-rikorrenti kenitx aktar vittima ta' leżjoni tal-jedd konvenzjonali tagħha mill-2015 'il quddiem.

61. Il-Qorti tqis illi l-ilment tar-rikorrenti huwa fondat sas-sena 2015 peress li kif rajna f'dik is-sena is-sid u l-kerrej resqu fuq ftehim dwar il-quantum tal-kera u hawn japplika Artikolu 1531D (2) tal-Kapitolu 16 li jipprovdi illi: "Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet." U hekk għamlu r-rikorrenti u l-bank intimat. Bil-ftehim milħuq bejniethom fis-sena 2015 il-partijiet ġabu fi tmiemu l-applikazzjoni ta' Artikolu 1531 D f'dak li għandu x'jaqsam l-awment tal-kera hemm kontemplat u ġie sostitwit bil-ftehim milħuq bejniethom kif ukoll irrendew inapplikabbli Artikolu 1531I li jistipula li l-kirja tiġi fi tmiemha fis-sena 2028.

62. Din il-Qorti tinnota li r-rikorrenti kienet kuntenta bil-proposta magħmula mill-Bank u ma ppruvatx tinnegozja termini aħjar. Fil-fatt Stephen Muscat, l-assistent tar-rikorrenti spjega li "*we had discussed the price, Lombard Bank was made to pay and at one time she said if this is the amount I'll accept it.*"[21] Dan ix-xhud spjega wkoll li l-kuntratt li ffirmat fl-2015 kienet ratu qabel. In oltre waqt ix-xhieda ta' Edward Pirotta, il-Qorti staqsitu hekk "*did she make a counter proposal?*", ix-xhud wieġeb "*no she was happy with the proposal we submitted.*"[22]

[21] Fol 108A tal-proċess.
[22] Fol 183 tal-proċess.

63. Ma’ dan il-Qorti tqis li għalkemm il-liġi stabbiliet tmiem għal din il-kera, ir-rikorrenti kienet kuntenta li ġġedded il-ftehim mal-bank intimat sal-2035, seba’ snin aktar minn dak stipulat bil-liġi, biex b’hekk il-perjodu tal-kirja ġiet maqbula *ad hoc* bejn il-partijiet. Stephen Muscat ħalef li r-rikorrenti qatt ma qaltlu li riedet twaqqaf il-kirja u l-intenzjoni tagħha kienet li tibqa tikri l-fond.[23]

64. Lanqas ma tista’ tilmenta r-rikorrenti li għandha sal-2035 sabiex tieħu lura l-fond meta kienet hija stess li tawlet il-perijodu mill-2028 sal-2035.

65. Għandu raġun il-bank intimat meta fin-nota ta’ sottomissjonijiet tiegħu jgħid illi illum il-ġurnata r-relazzjoni ta’ bejn is-sid u l-inkwilin hija regolata minn ftehim ad hoc u mhux aktar mid-dispożizzjonijiet rilevanti tal-Kap 69 jew tal-Artiokolu 1531D u 1531I. Kif jingħad fil-**Guide on Article 1 of Protocol 1 to the European Convention on Human Rights**: “90. Proceedings concerning a civil-law dispute between private parties do not engage by themselves the responsibility of the State under Article 1 of Protocol 1 of the Convention.”[24]

66. **Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti tqis illi b’effett tal-ftehim bejn ir-rikorrenti u l-bank intimat milħuq fid-9 ta’ Mejju, 2015, ir-rikorrenti tilfet minn dak ‘il jum ‘il quddiem l-istatus ta’ vittima fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea.**

67. Dan magħdud il-Qorti xorta ser ssib li ġew leżi l-jeddijiet konvenzjonali tar-rikorrenti sad-19 ta’ Mejju, 2015, kif ser naraw aktar ‘il quddiem.

68. Kif rajna il-kirja oriġinali li taf il-bidu tagħha fis-sena 1979 baqgħet tiġġedded b’mod awtomatika bis-saħħa tal-Kap. 69 wara li skada l-perijodu oriġinali. Fis-sena 2003 il-bank intimat daħal fiż-żarbun ta’ Walsh’s Ltd b’kirja protetta ai termini tal-Kap. 69. Din il-protezzjoni tkompliet meta saret is-sullokazzjoni jew ċessjoni minn Walsh’s Ltd lil Lombard Bank Malta plc fil-11 t’April 2003. Dan huwa konfermat mill-ftehim tal-2003 stess meta ma jagħmel ebda referenza għal perjodu tad-durata tal-kirja fis-sens li l-partijiet kienu qed jirrikonoxxu illi l-bank intimat kellu dritt li skond il-liġi viġenti dak iż-żmien il-

[23] Fol 107 tal-proċess.

[24] (Ruiz Mateos v. the United Kingdom, Commission decision, pp. 268 and 275; Gustafsson v. Sweden [GC], § 60; Skowroński v. Poland (dec.); Kranz v. Poland (dec.); Eskelinen v. Finland (dec.); Tormala v. Finland (dec.); Rustavi 2 Broadcasting Company Ltd and Others v. Georgia, § 310).

kirja issa favur il-bank kienet protetta bil-Kap. 69 u kienet ser tibqa' tiġi mġedda b'mod awtomatiku bis-saħħa tal-Kap. 69.

L-Eċċezzjoni tal-Avukat tal-istat li r-rikorrenti qagħdet għad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69

69. L-Avukat tal-Istat jgħid li r-rikorrenti kienet taf bil-Kapitolu 69 u l-konsegwenzi tiegħu iżda, minkejja dan kollu, xorta waħda, u minn jeddha volontarjament għażlet li l-kirja tkun regolata b'dawn il-provvedimenti. L-Avukat tal-Istat jidher li qiegħed jirreferi għal prinċipju tal-*imputet sibi* billi l-liġijiet rilevanti li jikkontrollaw il-kera tal-fondi kummerċjali kienet diġà fis-seħħ meta kkuntratt ma' Walsh's Limited u sussegwentement ma' Lombard Bank Malta plc.

70. Il-Qorti Ewropea kellha l-opportunità tiddeċiedi li fejn sid il-kera jkun ta' fond b'kera fi żmien meta l-liġijiet tal-kera kienu diġà jagħtu protezzjoni lill-inkwilin għal dak li jirrigwarda żieda ta' kera u tiġdid tal-kirja, b'daqshekk ma jfissirx li sid il-kera m'għandux jedd jinvoka ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.[25]

71. In tema legali ssir referenza għal kawża tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Emanuel Bezzina et vs. Avukat Ġenerali et** mogħtija fis-27 ta' Jannar 2021:

> "39. .... F'din il-kawża kellu jiġi mistħarreġ jekk sidien il-kera sofrewx minn ksur tal-jedd fundamentali taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Inoltre, dan il-każ m'għandu x'jaqsam xejn mal-prinċipju pacta sunt servanda. Hu veru li l-atturi xtraw il-fond soġġett għall-kirja favur l-attriċi. Madankollu, il-kirja tiġġedded ex lege u mhux bis-saħħa ta' kuntratt. Għalhekk l-atturi ma kellhom l-ebda għażla għajr li jkomplu jonoraw dak li tgħid il-liġi."

72. Relevanti wkoll is-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 t'Ottubru 2023 fl-ismijiet **Felicity Wismayer vs. L-Avukat tal-Istat** li għalkemm tirrigwarda l-Kapitolu 158, il-konsiderazzjonijiet hemm magħmula huma relevanti għall-każ odjern:

---

[25] Ara **Buttigieg and Others v. Malta** (Appl nru 22456/15) deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018.

> "26. *Considerando* r-retroxena legali fl-1993 isegwi li anke jekk ġie kkuntrattat kuntratt ta' enfitewsi temporanju ieħor, ma jistax jingħad li rrikorrenti u l-antekawża tagħha għamlu dan b'mod liberu u volontarju stante li ċ-ċirkostanzi ħallew lir-rikorrenti b'idejha marbuta fir-rigward ta' dak li setgħet għamlet bil-proprjetà tagħha."

73. Dawn il-konsiderazzjonijiet japplikaw sew għall-iskrittura ta' lokazzjoni tal-1979 kif ukoll għall-ftehim tal-2003; iżda mhux għal dak stipulat fil-ftehim tal-2015, u għalhekk b'dan il-mod qed tiddisponi mill-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hawn konsidrata.

Ikkunsidrat;

Leżjoni tad-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bejn is-sena 1987 u s-sena 2015.

74. L-artikoli tal-liġi rilevanti huma Artikoli 3 u 12 tal-Kapitolu 69 u Artikoli 1531D u 1531I tal-Kapitolu 16.

75. A tenur tal-**Artikolu 3 tal-Kapitolu 69**:

> "Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."

76. **Artikolu 12** tal-istess kapitolu imbagħad jipprovdi li

> "Jekk il-fond ikun ħanut, sid il-kera ma jistax jieħu lura l-pussess tiegħu fiż-żmien li din l-Ordinanza tkun isseħħ, ħlief fil-każ imsemmi fl-artikolu 9(a) jew jekk il-fond ikun tal-Gvern jew amministrat minnu jew ikun xort'oħra meħtieġ mill-Gvern għal skop ta' utilità pubblika"

77. **Artikolu 1531D u Artikolu 1531I tal-Kapitolu 16** ġew ċitati aktar qabel.

78. **Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** jipprovdi li:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni"

79. Ir-rikorrenti issostni illi Kapitolu 69 u l-Kapitolu 16 iċaħħduha mid-dritt għat-tgawdija tal-possedimenti tagħha kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat, jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

80. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex l-ewwel teżamina l-elementi tad-dritt fundamentali protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u mbagħad tgħaddi sabiex tevalwa l-artikoli tal-liġi impunjati fl-isfond tad-dritt fundamentali invokat mir-rikorrenti.

81. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal- Artikolu 1 tal-istess Protokoll.

82. Meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjetà in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli id-dannu konsegwenzjali soffert.

83. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli: L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni.

84. Ir-rikorrenti m'hijiex timpunja l-artikoli tal-liġijiet applikabbli bħala li ma humiex fl-interess pubbliku jew li l-effetti li qiegħda tilmenta minnhom m'humiex ir-riżultat ta' operazzjonijiet f'qafas legali. L-ilment tagħha huwa fis-sens illi l-operazzjonijiet ta' dawn il-liġijiet fil-konfront tagħha ħolqu sproporzjon tant qawwi fil-ħlas tal-kera perċepibbli skond il-liġi meta mqabbel mal-kera potenzjali fis-suq, illi l-konsegwenza ta' dan hi li l-liġijiet impunjati ma żammewx bilanċ ġust bejn l-interess ġeneali u d-drittijiet tas-sid.

85. Għalkemm kif rajna, fis-sena 2015 ir-rikorrent tilfet l-istatus ta' vittima taħt il-Konvenzjoni Ewropea, peress li estendiet il-perijodu tal-kirja minn dak provdut b'Artikolu 1531I u ftemet quantum ta' kera inferjuri għal dak li kien jippermetti Artikolu 1531D, jibqa' illi r-rikorrenti għandha dritt titlob riżarċiment tad-danni pekunjarji u non-pekunjarji għall-perijodu mill-1987 sal-2015 jekk jirriżulta illi f'dak il-perijodu r-rikorrenti sofriet piż sproporzjonat.

86. Il-Qorti tqis li m'għandhiex tieħu in konsiderazzjoni l-kera li setgħet iddaħħal ir-rikorrenti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kapitolu 319 u ċioe qabel is-sena 1987 u dan anke in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti. Fost dawn insibu s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Josephine Mifsud Saydon vs. L-Avukat tal-Istat et** mogħtija fit-30 ta' Marzu 2022 fejn ġie ritenut:

> "Il-Qorti tqis li huwa korrett l-argument tal-Avukat tal-Istat li l-ewwel Qorti kellha tikkalkula l-kumpens dovut lir-rikorrenti b'effett mit-30 ta' April 1987 u mhux mis-sena 1975. L-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi "[e]bda ksur...tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987...ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4." Għalhekk l-Avukat tal-Istat għandu raġun li l-perjodu relevanti

għall-finijiet ta' din il-kawża beda b'effett mit-30 ta' April 1987 u mhux mill-1975 kif ikkonsidrat l-ewwel Qorti."[26]

87. Fid-dawl tal-ġurisprudenza appena ċitata li din il-Qorti taqbel magħha, tiddikjara illi għall-finijiet tal-konsiderazzjonijeit dwar l-allegat leżjoni tad-dritt konvenzjonali, ser tieħu in konsiderazzjoni l-perijodu li jibda mill-1 ta' Mejju 1987 id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Kapitolu 319 sad-19 ta' Mejju, 2015.

88. Għalhekk kollox iħoll u jorbot jekk fil-każ odjern, fiż-żmien bejn l-1987 u l-2015, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet li t-tħaddim tagħhom qiegħed jiġi hawn impunjat inżammx il-bilanċ meħtieġ skond l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni bejn l-interess ġenerali u d-dritt konvenzjonali tas-sid fiż-żmien rilevanti.

89. Mir-relazzjoni peritali jemerġi s-segwenti:

Sena	**Stima tal-Perit annwali (€)**	**Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)**
1987	3,933.33[27]	1,552.91[28]
1988	5,900	2,329.37
1989	5,900	2,329.37
1990	5,900	2,329.37
1991	5,900	2,329.37
1992	7,800	2,329.37
1993	7,800	2,329.37
1994	7,800	2,329.37
1995	7,800	2,329.37
1996	7,800	2,329.37

[26] Ara wkoll **Carmelina Bugeja vs. Nazzareno Spiteri et** (Rik Kost 91/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022 u **Maria Concetta Camilleri et vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 292/2020) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2020.
[27] €5,900/12 x 8 (Mejju sa Diċembru).
[28] €2,329.37/12 x 8.

1997	7,800	2,329.37
1998	11,000	2,329.37
1999	11,000	2,329.37
2000	11,000	2,329.37
2001	11,000	2,329.37
2002	11,000	2,329.37
2003	11,000	5,242.50
2004	35,000	5,242.50
2005	35,000	5,242.50
2006	35,000	5,242.50
2007	35,000	5,242.50
2008	35,000	5,242.50
2009	35,000	5,242.50
2010	62,000	5,242.50
2011	62,000	6,815.25
2012	62,000	6,815.25
2013	62,000	6,815.25
2014	62,000	6,815.25
2015	22,372	2,459.17
Total:	**620,105.33**	**108,153.63**

90. Applikati l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku il-Qorti ssib illi bejn is-sena 1987 u s-sena 1985 ir-rikorrenti sofriet piż sproporzjonat bejn il-kera perċepibbli skond il-liġi viġenti fiż-żminijiet rilevanti u l-valur lokatizju tal-fond.

91. Il-Qorti tqis illi l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodici Ċivili ma kienux ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti billi dawn l-emendi ma kienux biżżejjed sabiex jilħqu l-bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-interess pubbliku ladarba l-awment qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq ħieles, u dan minħabba r-restrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 1531D tal-Kapitolu 16. Awment ta’ 15% u sussegwentement b’5%, meta tqis il-kera attwali li fuqha qed jinħadmu dawn il-persentaġġi, m’huwiex biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sid u dak ġenerali.

Likwidazzjoni tad-danni

92. Dwar il-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji l-Qorti hija gwidata mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs. Avukat Ġenerali et** mogħtija fis-27 ta' Ottubru 2021, f'kawża b'fattispeċi simili għal dik odjerna:

> "21. Fir-rigward tal-likwidazzjoni tal-kumpens, il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021), fejn ġie spjegat hekk fir-rigward tal-likwidazzjoni tal-kumpens u t-tnaqqis li għandu jsir f'kawżi fejn l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjeta` tkun ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku [...].
>
> Il-Qorti tagħraf illi f'dan il-każ il-miżura in kwistjoni ma kinitx intiża għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali u s-salvagwardja ta' nies vulnerabbli minn *homelessness*. Il-Qorti tagħraf ukoll illi kif sewwa osservat l-ewwel Qorti, l-interess ġenerali li kien jiġġustifika l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali naqas maż-żmien. Għaldaqstant, in vista ta' dan kollu l-Qorti tqis illi r-rata ta' tnaqqis minħabba l-għan leġittimu tal-liġi f'dan il-każ għandha tkun ta' ċirka 20% u mhux 30% kif stabbilit fis-sentenza appena ċitata."

93. Il-Qorti ma tqisx li għandha teffettwa tnaqqis ulterjuri tenut kont il-potenzjal enormi tal-fond de quo fil-qalba tal-belt kapitali, li jwassal lill-Qorti tikkonsidra li mhux verosimili li r-rikorrenti ma kenitx issib li tikri dan il-fond bil-kera dettata mis-suq għall-perijodu rilevanti kollu.

94. Għalhekk is-somma ta' €620,105.33 għandha l-ewwel tonqos b'20% u tinżel għal €496,084.26 li minnha jrid jitnaqqas il-kera pagabbli skond il-liġi fit-terminu rilevanti u cioe' titnaqqas bis-somma ta' €108,153.63, b'dan li l-ammont jinżel għal €387,930.63.

95. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €387,930.63 li qed jiġu arrotondati għal tlett mija u tmienja u tmenin elf ewro (€388,000.00).**

96. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, **il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' erbatax-il elf ewro (€14,000)**.

Żgumbrament

97. Għal dak li jirrigwarda r-rimedju mitlub mir-rikorrenti, fit-tielet u fir-raba' talbiet tagħha, fejn ir-rikorrenti qed titlob l-iżgumbrament tal-bank intimat, tali talba hija insostenibbli għal diversi raġunijiet, primarjament fosthom illi llum ir-relazzjoni ġuridika ta' bejn il-partijiet hija regolata minn ftehim ad hoc fejn it-terminu tal-kirja patwit ġie estiż sas-sena 2035. Għalhekk din it-talba ma hiex fondata..

Ikkunsidrat

Spejjeż tal-kawża

98. Il-Qorti hija tal-fehma li fil-prinċipju l-intimat Avukat tal-Istat bħala rrappreżentant responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni.

99. Però f'dan il-każ jeħtieġ temperament b'mod partikolari fejn jirrigwardjaw l-ispejjeż tal-perizja teknika li kif rajna fuq talba tar-rikorrenti saret fuq perijodu mill-1968 sas-sena 2021 mentri ġie deċiż illi ż-żmien rilevanti huwa mis-sena 1987 sas-sena 2015. Għalhekk il-Qorti qed tiddeċiedi illi l-ispejjeż tal-perizja teknika għandhom jitħallsu in kwantu għal terz (1/3) mir-rikorrenti filwaqt li żewġ terzi (2/3) għandu jħallashom l-Avukat tal-Istat.

100. Ir-rikorrenti għandha tħallas ukoll l-ispejjeż tas-soċjetà intimata Walsh's Limited in vista li ġiet liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

101. Dwar l-ispejjeż tal-intimat Lombard Bank Malta plc, il-Qorti tagħmel referenza għal dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021, u għalhekk tordna li l-ispejjeż tal-bank intimat għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa'** l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta' intimata Walsh's Limited, tiddikjara li ma hiex il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri, u konsegwentement tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju;

2. **Tilqa' in parte** l-ewwel u t-tieni talba, tiddikjara illi fil-perijodu bejn l-1 ta' Mejju, 1987 u d-19 ta' Mejju 2015, bl-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament Artikolu 3 tal-istess, ingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-kerrej fuq il-fond tar-rikorrenti numru 59, Triq ir-Repubblika, Valletta, fejn ma nżammx bilanċ bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet tar-rikorrenti, u għalhekk ġie vvjolat id-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Tiċħadha safejn mhux kompatibbli ma' dak hawn deċiż.

3. **Tilqa' in parte** t-tielet talba limitatament għall-perijodu mill-1 ta' Mejju, 1987 sad-19 ta' Mejju, 2015.

4. **Tiċħad** ir-raba' talba.

5. **Tilqa'** l-ħames talba, tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha kif fuq deċiż.

6. **Tilqa'** s-sitt talba, tillikwida d-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti fiż-żmien fuq stabbilit fis-somma ta' tlett mija u tmienja u tmenin elf ewro (€388,000.00) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' erbatax-il elf ewro (€14,000.00).

7. **Tilqa'** s-seba' talba, tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti is-somma komplessiva ta' erba' mija u żewġt elef ewro (€402,000) rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji hawn likwidati, **bl-imgħax legali** mil-lum sad-data tal-pagament effettiv.

Spejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat salv għal terz (1/3) tal-ispejjeż tal-perizja teknika u salv għall-ispejjeż tas-soċjetà intimata Walsh's Limited li għandhom jitħallsu mir-rikorrenti.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
21 ta' Novembru, 2023

Deputat Reġistratur