QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 13 ta' Mejju, 2024.

Numru 11

Rikors numru 232/22/1 LM

Maria Stella *sive* Estelle Azzopardi Vella

v.

Bluerock Operations Limited (C-13841) ġja Goldkraft Limited u l-Avukat tal-Istat

1. Din is-sentenza hi dwar l-appell tar-rikorrenti minn sentenza mogħtija mill- Qorti Ċivili, Prim'Awla tal-5 ta' Lulju 2023, li sabet li l-kirja tal-fond kummerċjali Classic Jewellers, Bisazza Street, Sliema favur is-soċjetà intimata, kif protetta bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"], kemm qabel u kif ukoll wara l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, tikser il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti mħarsa bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet

tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["il-Konvenzjoni"] u ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallasha kumpens fis-somma ta' sitta u erbgħin elf erba' mija sitta u ħamsin ewro (€46,456) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji.

2. L-appell tar-rikorrenti huwa dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens.

Preliminari

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

> *"4. Jirriżulta li r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond kummerċjali ossia ħanut bl-isem 'Classic Jewellers' f'Triq Bisazza, Tas-Sliema, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], wara li din akkwistatu mill-wirt tal-mejta ommha Rosa Holland u permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tal-14 ta' Novembru, 1979, fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon. L-imsemmi fond kien inkera minn ommha Rosa Holland permezz ta' skrittura tas-27 ta' Awwissu, 1971, lil Philip Degiorgio, iżda permezz ta' skrittura oħra tal-20 ta' Ottubru, 1988, dan ċeda l-kirja u l-fond inkera mis-sid lill-kumpanija A & P. Jewellers Company Limited. Din tal-aħħar ukoll ċediet il-kirja favur tagħha permezz ta' skrittura tas-16 ta' Ottubru, 1992, fejn permezz tal-istess skrittura r-rikorrenti kriet il-fond lis-soċjetà Goldkraft Limited, iżda skont dawk il-pattijiet u l-kundizzjonijiet miftehma fl-iskrittura tal-20 ta' Ottubru, 1988, u għall-perijodu rimanenti ta' ħames snin, li kienu bdew jiddekorru mill-istess data ta' dik l-iskrittura, u liema perijodu seta' jiġġedded skont l-istess pattijiet u kundizzjonijiet. Ir-rikorrenti tirrileva li l-kirja filfatt baqgħet tiġġedded sena wara sena skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u permezz tad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 il-kera kienet ġiet awmentata għal €5,304 u baqgħet tiżdied kull sena sallum skont il-liġi. Tikkontendi li sa dakinhar, minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendati bl-Att X tal-2009, hija kienet obbligata li ġġedded il-kirja indefinittivament bl-istess kera u bl-istess kundizzjonijiet ..."*

4. Ir-rikorrenti fetħet il-kawża fis-16 ta' Mejju 2022, u tilmenta illi ġarrbet ksur tad-dritt fundamentali tagħha protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, kemm qabel kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, għaliex il-fond inkwistjoni qatt ma seta' jinkera b'kera li tirrifletti l-valur lokatizju fis-suq ħieles u dan minħabba l-protezzjoni li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 taw lill-inkwilini varji, b'mod li ma nżamm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tagħha bħala sid u l-għan pubbliku.

5. Talbet għalhekk lill-Qorti sabiex:

> *"I. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-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 Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*
>
> *II. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond 'Classic Jewellers, Bisazza Street, Sliema, a favur ta' Bluerock Operations Limited (C 13841) ġja Goldkraft Limited u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-Artikoli 3, 4, 6 u 9 tal-istess Kap. 69, u d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti lledew d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*
>
> *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.*
>
> *IV. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa 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 li l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur liberu lokatizju tal-proprjetà 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.

Bl-ispejjeż kollha u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni".

6. Permezz ta' risposta ppreżentata fil-15 ta' Ġunju 2022, l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi r-rikorrenti trid iġġib prova sodisfaċenti kemm dwar it-titolu tagħha fuq il-fond inkwisjtoni u kif ukoll li l-kirja hija regolata bil-Kap. 69. Wieġeb ukoll li r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hija saret sid tal-proprjetà u ma jistax jintalab ksur wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021.

7. B'risposta tal-1 ta' Lulju 2022, is-soċjetà inkwilina wieġbet: illi r-rikorrenti trid tipprova t-titolu tagħha; illi mhijiex leġittimu kontradittur għaliex huwa biss l-Istat li jwieġeb għall-ksur ta' drittijiet fondamentali; illi hija għandha titolu validu ta' kera skont il-Kap. 69; illi r-rikorrenti ffirmat u aċċettat l-iskritturi ta' kera; illi parti mill-ħanut *de quo* jappartjeni lil Paul Fenech, li huwa wieħed mid-diretturi tas-soċjetà ntimata; illi mis-sena 1999, wara l-għeluq tat-terminu oriġinali, ir-rikorrenti dejjem aċċettat il-kera; u li *semmai*, il-kumpens irid jiġi kkalkolat biss mis-sena 1999 'il quddiem.

8. B'sentenza mogħtija fil-5 ta' Lulju 2023 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *"Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat l-Avukat tal-Istat, tilqa' is-sitt eċċezzjoni tiegħu, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;*
>
> *Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel, it-tielet, il-ħames u s-sitt eċċezzjoni tas-soċjetà intimata, tilqa' it-tieni eċċezzjoni tagħha, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħha;*
>
> *Tilqa' it-talbiet kollha tar-rikorrenti, għajr fejn titlob li l-imgħaxijiet għandhom jiddekorru mid-data tal-preżentata tal-preżenti proċeduri;*
>
> *Tillikwida kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti, fis-somma komplessiva ta' sitta u erbgħin elf erba' mija sitta u ħamsin Euro (€46,456), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.*
>
> *Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.*
>
> *Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal sesta parti (1/6) mir-rikorrenti, u l-kumplament mill-intimat Avukat tal-Istat".*

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

> *"... il-Qorti tastjeni milli tikkonsidra ulterjorment din l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati dwar it-titolu fuq il-proprjetà. L-istess qed jingħad fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat fejn din tirrigwarda l-kirja kif allegatament soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 ... Tastjeni wkoll milli tieħu konjizzjoni tat-tielet eċċezzjoni tas-soċjetà rikorrenti u tal-ħames u tas-sitt eċċezzjoni tagħha.*
>
> *12. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħha ... il-Qorti issib din l-eċċezzjoni tagħha ġustifikata safejn is-soċjetà intimata qegħda tikkontendi li m'għandhiex twieġeb għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali li seħħ min-naħa tal-Istat.*

13. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra ssollevati mill-intimati, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħda tikkontendi li b'konsegwenza tal-lokazzjoni favur is-soċjetà intimata u tat-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Att X tal-2009 u kwalsiasi liġi oħra, qegħin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

14. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrenti mill-wirt ta' ommha u permezz ta' att ta' diviżjoni tal-istess wirt, liema fond kien suġġett għal titolu lokatizju favur ċertu Philip Degiorgio. Sussegwentement permezz ta' skrittura ffirmata fl-20 ta' Ottubru, 1988, l-imsemmi Philip Degiorgio ċeda t-titolu filwaqt li s-soċjetà A&P. Jewellers Company Limited kompliet fil-kirja tiegħu bl-istess pattijiet u kundizzjonijiet. L-istess ġara fis-16 ta' Ottubru, 1992, fejn dik is-soċjetà wkoll ċediet il-kirja tagħha, u minflok kompliet fil-kirja tagħha is-soċjetà intimata. Imma minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, din tal-aħħar akkwistat id-dritt li tibqa' iżżomm il-fond taħt titolu ta' kera u kif regolata mill-istess disposizzjonijiet, b'kera li permezz tal-awmenti annwali li pprovdew għalihom id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, illum leħqet €5,304 fis-sena.

...

24. Il-Qorti tqis li dan l-insenjament japplika wkoll għall-każ odjern, fejn minbarra li r-rikorrenti hija marbuta mal-awmenti minimi li jipprovdi għalihom l-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili, kuntrarjament għal dak li jsostni l-intimat Avukat tal-Istat, liema awmenti ġew introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u li bl-ebda mod ma jistgħu jirriflettu l-bidla qawwija li ra s-suq lokatizju hawn Malta fl-aħħar snin, hija m'għandha l-ebda rimedju effettiv li permezz tiegħu tista' tirċievi kera xierqa mingħand is-soċjetà intimata sat-tmiem tal-kirja fis-sena 2028 kif proġettata skont il-liġi.

25. Il-Qorti tqis fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmula, li ġew leżi il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tqis li fiċ-ċirkostanzi odjerni, fejn jirriżulta saħansitra li d-drittijiet fundamentali tagħha u tal-antekawża tagħha kienu ilhom jiġu leżi mill-1987, jiġifieri s-sena rilevanti meħud in konsiderazzjoni dak li jipprovdi għalih l-Kap. 319, fejn b'hekk għandu jitqies li mhijiex ġustifikata t-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat ta' l-Istat, u sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti. Hawnhekk il-Qorti tgħid ukoll li s-seba' eċċezzjoni tas-soċjetà intimata mhijiex ġustifikata stante li r-rikorrenti kellha jdejha marbutin diġà meta hija ffirmat l-iskrittura ta' kera fl-1988.

...

29. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni l-fatt li (a) ir-rikorrenti ilha għal dawn l-aħħar ħamsa u għoxrin sena tbati minn vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tat-tgawdija tal-proprjetà tagħha; (b) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħet tipperċepixxi li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm ikbar minn dak li attwalment ipperċepiet, meħud in konsiderazzjoni l-kera ta' €18,000 fis-sena kif stmata mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tagħha; u (ċ) il-valur fis-suq tal-fond huwa sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat. Dan tal-aħħar jikkontendi permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, li ma jistax jinstab ksur għall-perijodu li jsegwi d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, iżda l-Qorti tgħid li dan l-Att jolqot biss kirjiet residenzjali, u bl-ebda mod ma jbiddel il-pożizzjoni ta' sid ta' fond kummerċjali.

30. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali, mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, u tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-kwantum tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

31. Il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

32. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' erbgħin elf erba' mija sitta u ħamsin Euro (€40,456.00)[1], u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elef Euro (€6,000.00), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-

[1] Kera kif stmata mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju: €259,917 (20.10.88-31.12.88; €1,000/12x2=€167; 1989-1992: €1,000x4=€4,000; 1993-1997; €2,800x5=€14,000; 1998-2002: €5,000x5=€25,000; 2003-2007: €7,500x5=€37,500; 2008-2012: €10,000x5=€50,000; 2013-2017: €12,500x5=€62,500; 2018-2021: €15,000x4=€60,000; 01.01.22-16.05.22: €18,000/12x4.5=€6,750).
Kera perċepita mir-rikorrenti flimkien ma' żewġ rigali ta' €40,000 u €3,000, skont xhieda ta' Paul Fenech: €138,548 (20.10.88-19.10.92: Lm2x365x4=Lm2,920/€6,802; Lm2.50x365x17=Lm15,513=€36,134; 2010: €2,126+15%=€2,445; 2011: €2,445+15%=€2,812; 2012: €2,812+15%=€3,241; 2013: €3,241+5%=€3,403; 2014: €3,403+5%=€3,573; 2015: €3,573+5%=€3752; 2016: €3,752+5%=€3,940; 2017: €3,940+5%=€4,137; 2018: €4,137+5%=€4,344; 2019: €4,344+5%=€4,561; 2020: €4,561+5%=€4,789; 2021: €4,789+5%=€5,028) €259,917-€138,548=€121,369/3=€40,456.

> *danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat waħdu, għaliex kif sewwa tirrileva b'mod inkontestat is-soċjetà intimata, hija m'għandiex tinżamm responsabbli għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti".*

10. Ir-rikorrenti appellat b'rikors ippreżentat fit-13 ta' Lulju 2023 u talbet lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi:

> *"tikkonfermaha in kwantu li ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u tas-soċjetà intimata u tikkonfermaha ukoll fejn laqgħat it-talbiet attriċi, b'dan illi għandha tirriformaha in kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni u cioe għandu jiġi dikjarat u deċiż illi id-danni pekunarji għandhom jiġu likwidati fl-ammont ta' mhux inqas minn €179,917 u/jew somma oħra verjuri, oltre danni morali ta' €17,000, globalment ammontanti għal €196,917".*

11. Permezz tar-risposti rispettivi tagħhom, kemm is-soċjetà inkwilina[2] u kif ukoll l-Avukat tal-Istat[3], wieġbu li l-appell tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontriha.

Konsiderazzjonijiet:

12. L-aggravju tar-rikorrenti huwa dwar il-kumpens li llikwidat l-Ewwel Qorti. Tilmenta illi l-Ewwel Qorti ma segwietx l-insenjament tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [QEDB] u lanqas ma segwiet il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti. Dan għaliex:

> *"erroneoment l-Ewwel Qorti tnaqqas l-ammont ta' €43,000, li Paul Fenech xehed illi huwa ħallas bħala rigal. Dan l-ammont qatt ma kellu jiffigura fil-kalkulazzjoni tal-Ewwel Qorti stante illi dan m'huwiex ħlas ta' kera matul iż-żmien pero kien ammont li s-Sur Fenech kien tħallas*

[2] Fol. 124 *et seq*.
[3] Fol. 130 *et seq*.

> *sabiex jieħu l-post f'idejh. Oltre minn hekk, dan l-ammont qatt ma ġie ppruvat minnu bħala ħlas ta' kera u għalhekk ma kellux jittieħed in kunsiderazzjoni u mnaqqas mill-ammont dovut".*

13. Ir-rikorrenti tilmenta wkoll li l-fond inkwistjoni mhuwiex wieħed residenzjali u għalhekk lanqas ma kellu jitnaqqas is-solitu 30% minħabba l-għan soċjali. Kwantu għat-tnaqqis ulterjuri ta' 20% ir-rikorrenti tikkontendi li l-fond inkwistjoni qiegħed tas-Sliema u għalhekk hu ferm improbabbli li kien se jagħmel perjodu ta' żmien mhux mikri.

14. Titlob għalhekk lil din il-Qorti sabiex iżżid il-kumpens f'somma li ma tkunx inqas minn <u>€196,917</u>, inkwantu għal €179,917 kumpens pekunjarju u €17,000 kumpens mhux pekunjarju.

<u>Il-Fatti.</u>

15. Il-fond oġġett tal-kawża, '<u>*Classic Jewellers*', fi Triq Bisazza, Sliema</u> kien proprjetà ta' omm ir-rikorrenti, Rosa Holland, li mietet fl-14 ta' Marzu 1973. Hija ħalliet lil uliedha werrieta tagħha.[4] B'att ta' diviżjoni tal-14 ta' Novembru 1979, ir-rikorrenti *inter alia* ġiet assenjata l-fond, li dak iż-żmien kien jismu '*Sweeny Salon*'.[5]

16. Kwantu għall-kirja, mill-atti jirriżulta illi:

---

[4] Fol. 25, 26.
[5] Fol. 7 u 9 *et seq.*, partikularment fol. 15.

i. Fis-27 ta' Awwissu 1971, omm ir-rikorrenti kriet il-fond lil ċertu Philip Degiorgio, parrukkier[6];

ii. Permezz ta' skrittura li saret fl-20 ta' Ottubru 1988[7] Philip Degiorgio kien ittermina l-kirja u r-rikorrenti kriet l-istess fond lil A & P Jewellers Company Limited għall-perjodu ta' 11-il sena bir-rata annwali ta' Lm2 *per diem* għall-ewwel 5 snin, Lm2.25 *per diem* għall-5 snin segwenti, u Lm2.50 *per diem* fl-aħħar sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Ġie wkoll miftiehem li wara dak il-perjodu ta' ħdax-il sena, il-kera kellha tiġġedded sena b'sena taħt l-istess kundizzjonijiet. Minn hemm il-fond sar jismu '*Sterling Jewellers*';

iii. Paul Fenech, f'isem is-soċjetà inkwilina, xehed li biex inqalbet il-kirja fuq A & P Jewellers, soċjetà li dak iż-żmien kellu bi sħab ma' ħuh, ir-rikorrenti tħallset rigal ta' Lm20,000 (€46,587)[8];

iv. Paul Fenech xehed ukoll li fl-1992 hu u ħuh marru għal rashom[9]. Għalhekk, permezz ta' skrittura tas-16 ta' Diċembru 1992, A & P Jewellers Company Limited itterminat il-kirja u l-fond inkera lil Goldkraft Limited, illum Bluerock Operations Limited. Dan taħt l-istess

[6] Fol. 28.
[7] Fol. 28 *et seq*.
[8] Fol. 80.
[9] Fol. 80.

kondizzjonijiet stipulati fl-iskrittura tal-20 ta' Ottubru 1988, *ossia* għall-perjodu rimanenti skont dik l-iskrittura u sussegwentement rinnovabbli skont l-istess ftehim[10]. Minn hemm il-ħanut sar jismu '*Classic Jewellers*';

v. Meta nqalbet il-kirja fuq Goldcraft Limited, din tal-aħħar ħallset lir-rikorrenti rigal ta' Lm3,000 / Lm4,000 (€6,988 / €9,317)[11];

vi. Fl-20 ta' Ottubru 1999 il-kirja oriġinali ntemmet iżda l-intimata inkwilina kompliet tokkupa l-fond mertu tal-kawża bil-kirja tiġġedded kull sena skont il-ftehim.

vii. Fl-2003 ir-rikorrenti ppreżentat rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għar-ripreża tal-fond fejn allegat li saru xogħlijiet strutturali mingħajr il-permess tagħha. It-talba tagħha għall-iżgumbrament tas-soċjetà intimata ġiet miċħuda b'sentenza tat-18 ta' Mejju 2012.[12] L-appell ġie miċħud ukoll b'sentenza tal-25 ta' Marzu 2015[13], u b'sentenza tal-10 ta' Ġunju 2016 ġiet miċħuda wkoll it-talba tagħha għar-ritrattazzjoni tal-appell;[14]

[10] Fol. 29.
[11] Fol. 80.
[12] Fol. 30 *et seq*.
[13] Fol. 38 *et seq*.
[14] Fol. 53 *et seq*.

viii. Fl-2010 il-kera għoliet bis-saħħa tal-Att X tal-2009 u baqgħet tiġi awmentata skont il-Liġi.

Il-Kumpens

17. Il-kalkolu tal-kumpens li għamlet l-Ewwel Qorti huwa dan:

> *"Kera kif stmata mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju: €259,917 (20.10.88-31.12.88; €1,000/12x2=€167; 1989-1992: €1,000x4=€4,000; 1993-1997; €2,800x5=€14,000; 1998-2002: €5,000x5=€25,000; 2003-2007: €7,500x5=€37,500; 2008-2012: €10,000x5=€50,000; 2013-2017: €12,500x5=€62,500; 2018-2021: €15,000x4=€60,000; 01.01.22-16.05.22: €18,000/12x4.5=€6,750)",*

18. Kalkolu li allura jkopri l-perjodu bejn l-20 ta' Ottubru 1988 sas-16 ta' Mejju 2022 (data tal-preżentata ta' din il-kawża)[15]. Dan għaliex skont l-Ewwel Qorti:

> *"...d-drittijiet fundamentali tagħha u tal-antekawża tagħha kienu ilhom jiġu leżi mill-1987, jiġifieri s-sena rilevanti meħud in konsiderazzjoni dak li jipprovdi għalih l-Kap. 319, fejn b'hekk għandu jitqies li mhijiex ġustifikata t-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat ta' l-Istat, u sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti. Hawnhekk il-Qorti tgħid ukoll li s-seba' eċċezzjoni tas-soċjetà intimata mhijiex ġustifikata stante li r-rikorrenti kellha jdejha marbutin diġà meta hija ffirmat l-iskrittura ta' kera fl-1988".*

19. Kif jirriżulta mill-fatti 'l fuq spjegati, bejn l-20 ta' Ottubru 1988 u d-19 ta' Ottubru 1999 il-kirja kienet regolata bil-ftehim tal-20 ta' Ottubru 1988[16] u tas-16 ta' Ottubru 1992 li fih jingħad li japplikaw għalih l-istess

---

[15] ara n-nota numru 26 f'qiegħ paġna 29 tas-sentenza appellata.
[16] Ara skrittura a fol. 28.

kundizzjonijiet tal-kirja li saret fil-kuntratt tal-20 ta' Ottubru 1988. *Semmai* Kap. 69 beda japplika wara l-20 ta' Ottubru 1999, meta skada t-terminu oriġinali miftiehem fil-kuntratt ta' lokazzjoni.

20. Fil-fatt kemm fir-rikors promutur[17] kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet,[18] ir-rikorrenti allegaw ksur marbut mal-operat tal-Kap. 69 wara l-20 ta' Ottubru 1999. Konsegwentement, il-kalkolu tal-kumpens għall-ksur ta' drittijiet fundamentali marbut mal-operat ta' dik l-Ordinanza, kellu jiġi kalkolat minn dakinhar u mhux mill-20 ta' Ottubru 1988. Żball evidenti li ħadet l-Ewwel Qorti.

Il-Likwidazzjoni tal-Kumpens

21. Fir-rikors tal-appell tagħha r-rikorrenti tgħid li l-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti huwa baxx. Tippretendi minflok kumpens pekunjarju fis-somma ta' €179,917 rappreżentanti €259,917 (kera fis-suq ħieles skont l-Ewwel Qorti) imnaqqas €80,000 (kera perċepit)[19]. Pretensjoni li hija sostanzjalment ogħla mill-kumpens minnha mitlub fin-nota ta' sottomissjonijiet li ppreżentat fl-Ewwel Qorti, u fejn talbet kumpens pekunjarju fis-somma ta' €98,325.[20] Somma li hija kienet waslet għaliha

---

[17] Fil-premessa numru 'xx' tar-rikors promutur ir-rikorrenti stess jgħidu: *"Illi d-danni li għandhom jitħallsu s-sidien rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat huwa mill-20 ta' Ottubru 1999 sal-preżentata tar-rikors odjern."*, ara fol. 4.
[18] Fol. 127 et seq, b'mod partikolari a fol. 132.
[19] Fol. 117.
[20] Fol. 136.

billi mill-figura ta' €247,500, rappreżentanti kera fis-suq ħieles bejn l-20 ta' Ottubru 1999 u l-2022, naqqset €76,498.31 (kera li rċeviet) u 50% ulterjuri 'skont Cauchi', u fuq it-total żiedet 15% biex tagħmel tajjeb għall-fatt li l-iskop soċjali f'kirja kummerċjali huwa inqas.

22. Skont l-istima tal-perit tekniku[21], bejn l-20 ta' Ottubru 1999 sal-20 ta' April 2022 (l-aħħar pagament tal-kera qabel fetħet il-kawża), il-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri tammonta għal:

			€
Għas-sena1999	€5,000 / 365 x 73	=	1,000
Mill-2000 sal-2002	€5,000 x 4	=	20,000
Mill-2003 sal-2007	€7,500 x 5	=	37,500
Mill-2008 sal-2012	€10,000 x 5	=	50,000
Mill-2013 sal-2017	€12,500 x 5	=	62,500
Mill-2018 sal-2021	€15,000 x 4	=	60,000
Sena 2022	€18,000 / 365 x 110	=	5,425
Total			**€236,425**

23. Il-kriterji ta' Cauchi[22] jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Ir-rikorrenti tisħaq madankollu li hawn il-kirja hija waħda kummerċjali, mhux residenzjali. F'dan il-kuntest ikkwotat sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Mario Carmelo Pace et v. Avukat tal-Istat et**, deċiża fit-30 ta' Novembru, 2022 fejn ingħad illi:

> *"Il-kriterji ta' Cauchi jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba fil-għan soċjali tal-liġi. Peress illi l-fond mikri huwa wieħed kummerċjali, u għalhekk il-għan soċjali, għalkemm preżenti, huwa*

[21] Fol. 98 *et seq*.
[22] **Cauchi v. Malta** (Applikazzjoni Nru. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021.

> *anqas minn dak li kieku l-kiri kien residenzjali, il-qorti kienet tkun disposta tnaqqas anqas minn tletin fil-mija".*

24. Għalkemm fir-rikors tal-appell ir-rikorrenti llum tikkontendi li ebda tnaqqis ma huwa dovut għall-għan soċjali, fin-nota ta' sottomissjonijiet qalet li t-tnaqqis għall-għan soċjali għandu jkun ta' 15%.[23]

25. Billi l-kirja hi kummerċjali, m'hemmx dubju li l-għan soċjali mhux l-istess bħal dak f'każ ta' residenza. *In linea* ma' sentenzi oħra mogħtija minn din il-Qorti,[24] il-qorti ser tnaqqas 20% minflok it-30% li normalment jitnaqqsu skont il-kriterji ta' Cauchi. Dan iħalli bilanċ ta' mija u disgħa u tmenin elf, mija u erbgħin ewro (€189,140).

26. Il-kriterji ta' <u>Cauchi</u> jippermettu wkoll tnaqqis ulterjuri ta' 20% għall-inċertezza dwar jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu.[25] Għall-ewwel darba fir-rikors tal-appell ir-rikorrenti tikkontendi li l-fond inkwistjoni qiegħed f'*prime area* tas-Sliema u għalhekk huwa ferm improbabbli li kien se jagħmel perjodu ta' żmien mhux mikri.

---

[23] Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, ir-rikorrenti l-ewwel tnaqqas 30% skont Cauchi mbagħad terġa żżid 15% biex tagħmel tajjeb għall-fatt li l-kirja hija waħda kummerċjali, fol. 132, 133

[24] B. Tagliaferro & Sons Limited (C-817) v. L-Avukat tal-Istat et, deċiża 12 ta' Lulju 2023; Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez v. Avukat Ġenerali, llum Avukat tal-Istat et, deċiża fis-27 ta' Ottubru, 2021

[25] *"104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%"*

27. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha r-rikorrenti m'għamlitx dan l-argument. F'kull każ, il-fatt li l-fond qiegħed f'żona ċentrali tas-Sliema mhux garanzija li fis-suq ħieles kien ser ikun dejjem mikri. Għalhekk il-qorti ser tnaqqas 20% mill-bilanċ ta' €189,140 skont il-linji gwida tas-sentenza Cauchi v Malta, li jħalli bilanċ ta' madwar mija u wieħed u ħamsin elf, u tliet mitt ewro (€151,300).

28. Fil-każ ta' Cauchi, il-QEDB żiedet tgħid li minn dak il-bilanċ għandha titnaqqas il-kera li tħallset/kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi.[26]

29. F'dan il-kuntest, l-Ewwel Qorti naqqset is-somma ta' €138,548, rappreżentanti s-segwenti:

> *"Kera perċepita mir-rikorrenti flimkien ma' żewġ rigali ta' €40,000 u €3,000, skont xhieda ta' Paul Fenech: €138,548 (20.10.88-19.10.92: Lm2x365x4=Lm2,920/€6,802; Lm2.50x365x17=Lm15,513=€36,134; 2010: €2,126+15%=€2,445; 2011: €2,445+15%=€2,812; 2012: €2,812+15%=€3,241; 2013: €3,241+5%=€3,403; 2014: €3,403+5%=€3,573; 2015: €3,573+5%=€3752; 2016: €3,752+5%=€3,940; 2017: €3,940+5%=€4,137; 2018: €4,137+5%=€4,344; 2019: €4,344+5%=€4,561; 2020: €4,561+5%=€4,789; 2021: €4,789+5%=€5,028)"*

30. Hekk kif ingħad aktar 'il fuq, bejn l-20 ta' Ottubru 1988 u d-19 ta' Ottubru 1999 il-kirja kienet regolata bil-ftehim li sar bejn is-sid u l-inkwilin fl-20 ta' Ottubru 1988 u fis-16 ta' Diċembru 1992. Għalhekk, ir-rigali li

[26] *"105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation"*

rċeviet is-sid meta saru dawk l-iskritturi (€46,587 + €6,988 jew €9,317) u kif ukoll il-kera li tħallset matul dak il-perjodu, huma irrilevanti fil-kalkolu tal-kumpens.

31. Hu minnu li l-kuntratt lokatizju jipprovdi li kif jiskadi t-terminu oriġinali tal-kirja, tibqa' tiġġedded minn sena għall-oħra. X'aktarx li ftehim bħal dak kien qiegħed sempliċement jirrifletti l-fatt li kirja kummerċjali hi protetta taħt il-Kap. 69. B'hekk kif fl-20 ta' Ottubru 1999 skadiet il-kirja oriġinali, il-qorti tqis li l-kirja bdiet tiġġeded bis-saħħa tal-liġi.

32. Irċevuti tal-kera ma ġewx preżentati. Sid il-kera taċċetta li matul il-perjodu rilevanti rċeviet €76,500[27] kera. Figura li mhijiex inferjuri għal dik pagabbli skont iż-żidiet permessi mil-liġi.[28] Għalhekk il-Qorti ser tnaqqas dak l-ammont. Dan iħalli bilanċ ta' erbgħa u sebgħin elf, u tmien mitt ewro (€74,800).

33. Fil-każ ta' <u>Cauchi</u> l-QEDB applikat ukoll żieda ta' 5% rappreżentanti mgħax in virtu tal-arikolu 41 tal-Konvenzjoni. Żieda li f'dan il-każ ma tapplikax għaliex:

> *"Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens*

[27] Fol. 132.
[28] Art. 4 Kap. 69 u Art. 1531D. tal-Kap. 16.

> *għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir".*[29]

34. Isegwi illi l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti appellanti għall-perjodu huwa ta' <u>erbgħa u sebgħin elf, u tmien mitt ewro (€74,800)</u>, somma sostanzjalment superjuri għal dik likwidata mill-Ewwel Qorti.

35. Kwantu għad-danni morali, tenut kont ukoll il-proporzjon tad-dannu pekunjajru soffert mir-rikorrenti, is-somma ta' sitt elef ewro (€6,000) likwidata mill-Ewwel Qorti, hija altru milli suffiċjenti.

36. Globalment għalhekk, il-kumpens dovut lir-rikorrenti hu fl-ammont ta' tmenin elf u tmien mitt ewro (€80,800).

<u>Deċiżjoni</u>

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata billi tħassar dik il-parti li llikwidat kumpens fl-ammont ta' sitta u erbgħin elf, erba' mija sitta u ħamsin ewro (€46,456) u minflok tillikwida l-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju fl-ammont ta' tmenin elf u tmien mitt ewro (€80,800) kif spjegat hawn fuq. Bl-imgħax skont il-liġi mid-data tas-sentenza appellata.

---

[29] *Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et* (Rik. Kost. 187/2019) mogħtija minn din il-Qorti fit-30 ta' Ġunju 2021.

Spejjeż tal-appell jagħmel tajjeb għalihom l-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm