QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 10 ta' Ġunju, 2024.

Numru 4

Rikors numru 810/21/1 RGM

Jojoe Company Limited (C-5506)

v.

Maria Attard (K.I. 64849G) **u l-Avukat tal-Istat**

1. Is-soċjetà rikorrenti appellat minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Settembru 2022, li ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti. Il-każ jitratta dwar allegat ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["il-Konvenzjoni"] marbut mal-protezzjoni li l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"], tagħti lill-intimata Attard b'referenza għall-kirja tal-fond Glory of England Bar, No. 3,

Capuchins' Street, Victoria, Għawdex, u fir-rigward ta' liema titħallas kera baxxa.

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ippreżentat fl-20 ta' Diċembru 2021 is-soċjetà rikorrenti ppreżentat dawn il-proċeduri u kwantu għall-fatti qalet hekk:

> *"1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond Glory of England Bar, No. 3, Capuchins' Street, Victoria, Ghawdex, li huma akkwistaw b'kuntratt tat-23 ta' Mejju 1981 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A".*
>
> *2. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Sciberras u l-antekawza minnhom ghal dawn l-ahhar sebghin sena b'kera miżera ta' £6.00c fis-sena li tul iz-zmien awmentat ghal €30.00c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.*
>
> *3. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimata Apap qed thallas a tenur tal-ligi jammonta ghal €30.00c fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet*
> *ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*
>
> *4. Illi minhabba din il-legislazzjoni ossia l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, huma qatt ma setghu jircievu l-kera gusta dovuta".*

3. Tilmenta għalhekk illi, minħabba l-protezzjoni li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 taw lill-intimata Attard, li wassal għat-tiġdid tal-kirja bl-istess kondizzjonijiet, b'mod li ma nżamm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-għan pubbliku, hija ġarrbet ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan kemm qabel kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009.

4. Talbet għalhekk lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

"(I) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-fatti u cirkostanzi suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol 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 ossia Glory of England Bar, No. 3, Capuchins' Street, Victoria, Ghawdex, a favur tal-intimata Maria Apap (K.I. 380541M), 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 huwiex obbligat jgedded l-kirja tal-fondi mhazen 71, Birkirkara Road, San Gwann a favur tal-intimata Maria Apap (K.I. 380541M) u tiddikjara ghalhekk illi r-rikorrenti huwa intitolat jirriprendi l-pussess shih tal-istess fondi.

(IV) 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, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

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

(VI) 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".

5. Permezz ta' risposta preżentata fl-20 ta' Jannar 2022[1] l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi r-rikorrenti trid iġġib prova sodisfaċenti kemm dwar it-titolu tagħha fuq il-fond inkwisjtoni, kemm li l-istess huwa effettivament mikri lill-intimata inkwilina u kif ukoll illi l-kirja hija protetta mill-Kap. 69. Fil-mertu, ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti.

6. B'risposta ppreżentata fis-26 ta' Jannar 2022[2], l-inkwilina Attard min-naħa tagħha wieġbet billi, filwaqt li kkonfermat li hija effettivament l-inkwilina tal-fond, id-dettalji tagħha kif indikati fir-rikors promotur huma ħżiena. Fil-mertu wieġbet illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, li r-rikorrenti naqset milli tutilizza r-rimedji ordinarji a dispożizzjoni tagħha, u li f'kull każ hija qed tokkupa l-fond b'titolu validu fil-liġi u l-ħlasijiet tal-kera dejjem ġew aċċettati mis-sid. Żiedet finalment illi hija ma taħtix għal-liġijiet tal-kera u għalhekk m'għandhiex issofri preġudizzju, la in linea ta' danni u lanqas in linea ta' żgumbrament.

7. B'sentenza mogħtija fid-29 ta' Settembru 2022 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *"1. Tiddikjara illi s-soċjeta' attriċi ma ssosdisfatx l-oneru tal-prova tal-fondatezza tal-pretensjoni tagħha fir-rigward tal-kirja de quo;*
>
> *2. Tiddikjara konsegwentement illi l-fatti allegati mis-soċjeta' attriċi ma ġewx sodisfaċentement ippruvati;*
>
> *3. Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Avukat tal-Istat in kwantu referibbli għall-kirja allegata;*

[1] Fol. 18.
[2] Fol. 24.

4. Tiċħad it-talbiet attriċi.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' attriċi".

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

> *"**L-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat** teċċepixxi illi s-soċjeta' attriċi għandha qabel xejn tressaq prova sodisfaċenti dwar (i) it-titolu ta' proprjeta' tagħha; (ii) illi l-istess proprjeta' hija mikrija lill-intimata Maria Apap (fil-mori l-okkju korrett għal Maria Attard); (iii) illi tali kera hija waħda protetta mill-Kap. 69 u ċioe kirja li taf il-bidu tagħha qabel is-sena 1995.*
>
> *...*
>
> *... l-ewwel parti tal-eċċezzjoni in diżamina ġiet sodisfatta.*
>
> *Permezz tat-tieni parti tal-eċċezzjoni preliminari tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi s-soċjeta' attriċi kellha l-ewwel u qabel kollox iġġib il-prova li l-ħanut huwa mikri u lil min hu mikri. Dwar li l-ħanut huwa mikri is-soċjeta' attriċi resqet ix-xhieda ta' Frank Galea Pace.*
>
> ***Fl-affidavit tax-xhud Frank Galea Pace** jingħad kif ġej:*
>
>> *".....ilu mikri lill-intimati Sciberras u l-antekawża minnhom għal dawn l-ahhar sebgħin sena b'kera mizera ta' £6.00c fis-sena li tul iz-zmien awmentat ghal €30.00c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja."*
>>
>> *U*
>>
>> *"Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimata Apap qed thallas a tenur tal-ligi jammonta ghal €30.00c fis-sena, meta l-valur lokatizju…."*
>
> *Il-qorti tkun qed tonqos jekk ma tissottolineax illi s-soċjeta' attriċi naqset gravament meta injorat mhux biss il-liġi li teżigi illi min jallega jrid jipprova u għandu l-oneru li jressaq l-aħjar prova; iżda s-soċjeta' attriċi naqset ukoll li tirreaġixxi adegwatament meta rinfaċċjata bl-eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat li s-soċjeta' attriċi kellha tressaq provi sodisfaċenti dwar il-kirja allegata.*
>
> *It-testimonjanza ta' Frank Galea Pace hija, fl-aħjar ipoteżi għas-soċjeta' attriċi, konfuża u kontradittorja. Isemmi lill-intimati Sciberras li ma jiffiguraw imkien f'dawn il-proċeduri filwaqt li fl-istess nifs jirreferi għall-*

intimata Apap, liema kunjom kien ġie korrett fl-okkju b'digriet tas-27 ta' Jannar 2022.

Għal raġuniet li tafhom biss is-soċjeta' attriċi, la sejħet lill-intimata Attard sabiex teżebixxi l-irċevuti tal-kera u wisq anqas resqet kopja tal-kotba tagħha minn fejn suppost kellu jirriżulta l-ħlasijiet tal-kera allegat, u minn kemm ilha hekk titħallas.

Appena huwa neċessarju jiġi sottolineat illi min jallega għandu l-oneru mhux biss li jipprova dak minnu allegat iżda wkoll li jressaq l-aħjar prova. Aktar u aktar meta si tratta ta' kawża kostituzzjonali fejn qed jintalab li l-Istat Malti jiġi kkundannat iħallas danni pekunjarji u non-pekunjarji għaż-żmien rilevanti li matulu l-ħanut de quo kien allegatament mikri b'kera protett.

Ix-xhud Galea Pace xhed illi meta s-soċjeta attriċi xtrat il-ħanut de quo bis-saħħa ta' kuntratt ippubblikat fit-23 ta' Mejju1981, dan kien ġia mikri. Jiġi osservat illi ma hemm xejn indikat fil-kuntratt de quo illi l-ħanut li kien qed jinbiegħ kien soġġett għal kirja viġenti.

In-nuqqasijiet tas-soċjeta' attriċi fil-produzzjoni ta' provi in sostenn tal-pretensjonijiet tagħha kienu forsi jiġu newtralizzati bit-testimonjanza tal-intimata Maria Attard. Iżda l-intimata Attard għażlet, kif kellha kull dritt tagħmel, li ma tixhidx.

Il-qorti għalhekk qed tikkonkludi u tiddeċiedi illi s-soċjeta' attriċi ma ssodisfatx l-oneru tal-prova tal-leġittimita' u fondatezza tal-pretensjoni tagħha. Qegħda għalhekk tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenut Avukat tal-Istat in kwantu eċċepixxa illi s-soċjeta' attriċi kellha kellha l-ewwel u qabel kollox tipprova sal-grad li trid il-liġi l-eżistenza tal-kirja u konsegwentement qed tapplika r-regola ta' ġudizzju li l-fatti allegati ma ġewx sodisfaċentement ippruvati".

9. Ir-rikorrenti appellat b'rikors ippreżentat fit-3 ta' Ottubru 2022 u talbet lil din il-Qorti <u>tħassar u tirrevoka</u> s-sentenza appellata billi:

"tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati u tillikwida d-dannu ta' €55,000 oltre d-danni morali minnu sofferti li għandhom jammontaw għal ċirca €15,000, ammontanti globalment għal €70,000.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat appellat Avukat tal-Istat"

10. Permezz ta' risposta ppreżentata fl-14 ta' Ottubru 2022[3] l-Avukat tal-Istat wieġeb li l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

11. L-istess wieġbet l-intimata inkwilina Attard permezz tar-risposta minnha ppreżentata fis-6 ta' Marzu 2023[4].

L-Aggravju

12. Ir-rikorrenti ssostni li ressqet lix-xhud Frank Galea Pace li kkonferma illi l-inkwilina Attard wirtet il-kirja mingħand il-ġenituri tagħha li kienu jokkupaw il-fond għal deċenni b'kera ta' Lm6 fis-sena li bl-emendi li saru fil-liġi kienet żdiedet għal €30 fis-sena. Kwalunkwe żball tat-tipa kien minħabba eżerċizzju ta' *copy/paste* li sar mir-rikors promotur iżda dan tal-aħħar kien ġie kkoreġut b'ordni tal-Qorti fis-seduta tas-27 ta' Jannar 2022. B'żieda ma' dan issostni illi f'kull każ, fir-risposta tagħha l-intimata Attard ammettiet kemm illi hija l-inkwilina tal-fond (l-ewwel eċċezzjoni) u kif ukoll illi hija tokkupa l-istess b'titolu validu fil-liġi, u li r-rikorrenti dejjem aċċettat il-kera sal-aħħar kirja f'Ottubru 2021 (raba' eċċezzjoni). Tgħid għalhekk li l-Ewwel Qorti kellha tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tgħaddi biex tillikwida kumpens favuriha fis-somma ta' mhux inqas minn €70,000.

---
[3] Fol. 109.
[4] Fol. 121.

Konsiderazzjonijiet:

Il-Kirja

13. Mhuwiex kontestat illi r-rikorrenti għandha enfitewsi perpetwa tal-fond mertu tal-kawża Glory of England Bar, No.3, Capuchins' Street, Victoria, Għawdex[5], li akkwistat b'kuntratt tat-23 ta' Mejju 1981.

14. Kwantu għall-allegata kirja mill-atti jirriżulta dan:

14.1. Skont ir-rikors promotur[6] il-fond mikri *"lill-intimati* Sciberras *u l-antekawza minnhom ghal dawn l-ahhar sebghin sena b'kera miżera ta' £6.00c fis-sena li tul iz-zmien awmentat ghal €30.00c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja."* Fil-paragrafu sussegwenti jingħad imbagħad illi *"Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimata* Apap *qed thallas a tenur tal-ligi jammonta ghal €30.00c fis-sena"* (enfasi tal-Qorti);

14.2. L-istess kliem ġie riprodott fl-affidavit ta' Frank Galea Pace, direttur tas-soċjetà rikorrenti[7];

[5] Fol. 8 *et seq*.
[6] Fol. 1 para (ii) u (iii).
[7] Fol. 5 para (ii) u (iii).

14.3. Fit-tweġiba tagħha, l-intimata Maria Attard *inter alia* wieġbet[8]:

"1. Illi qabel xejn l-esponenti tirrileva illi hija l-inkwilina ta' dan il-fond. Hija giet notifikata b'dan ir-rikors, pero id-dettalji taghha kif indikati fir-rikors huma kollha erronji, (i) il-kunjhom taghha huwa attard u mhux Apap (ii) il-karta ta' l-idendita taghha hija 64849 (G) u mhux 380541 M kif indikat, u l-indirizz taghha huwa ' Nazareth' Triq il-Kapuccini, Victoria, Ghawdex u mhux dak indikat. Kwindi hemm dubbji serji jekk r-rikorrenti hux qed jirreferi ghaliha u f'dak il-kaz, kemm din il-kawza tista tissokta kontra taghha.

...

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-imsemmija Maria Attard qegħda tokkupa dan il-fond b'titolu validu fil-liġi.

5. Illi fil-fatt ir-rikorrent innifsu dejjem aċċetta l-ħlas tal-kera u baqa' jagħmel dan sa l-aħħar kirja f'Ottubru 2021, meta giet aċċettata l-kera w rrilaxxata debita riċevuta. Dan minnu nnifsu jimplika rinunzja għad-drittijiet tiegħu w aċċettazzjoni tal-kirja kif inhi".

14.4. Fl-udjenza tas-27 ta' Jannar 2022[9] saret dikjarazzjoni illi l-intimata kunjomha Attard mhux Apap, u fuq talba tas-soċjetà rikorrenti ġiet ordnata korrezzjoni fl-okkju, kemm għal dak li huwa kunjomha u kemm għal dak li huwa n-numru tal-karta tal-identità tagħha;

14.5. Ukoll fl-istess udjenza, il-Qorti nnominat perit tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond bejn l-1987 sal-20 ta' Diċembru 2021 f'intervalli ta' ħames snin, u tat lill-intimata l-fakoltà tippreżenta l-affidavit tagħha fi żmien xahar[10];

---

[8] Fol. 24 *et seq*.
[9] Fol. 27.
[10] Fol. 28.

14.6. Ir-relazzjoni tal-perit tekniku ġiet ippreżentata fit-30 ta' Marzu 2022 fejn il-perit *inter alia* rrelata illi:

> *"... wara li l-esponent innotifika il-partijiet b'tali aċċess u li għalih kienu preżenti fiżikament, Frank Galea Pace in rappreżentanza tas-soċjetà rikorrenti u <u>l-intimata Maria Attard nee Apap</u> akkumpanjata minn żewġha Joseph Attard u l-konsulent legali tagħha ... Ma deher ħadd għall-Avukat Ġenerali..."*[11] (enfasi tal-Qorti)

14.7. Fl-istess relazzjoni l-perit tekniku qal ukoll li l-intimata wrietu kopja tal-liċenzja tal-fond bħala '*second class bar'*[12];

14.8. Fl-udjenza sussegwenti tat-30 ta' Marzu 2022[13], il-partijiet iddikjaraw li m'għandhomx domandi in eskussjoni x'jagħmlu lill-perit tekniku u l-Qorti ddikjarat magħluq l-istadju tal-provi.

15. L-Avukat tal-Istat, la għamel kontroeżami lil Frank Galea Pace, la ressaq prova li tikkontradixxi dak li qal ix-xhud, la kien preżenti waqt l-aċċess tal-perit tekniku, la eskuta lil dan tal-aħħar u lanqas ma ħarrek lill-inkwilina Attard biex tixhed. B'hekk il-prova dwar il-kirja li saret bl-affidavit ta' Frank Galea Pace ma ġietx kontraddetta. Anzi, ix-xhieda ta' dan tal-aħħar:

(i) ġiet konfermata mill-inkwilina Attard illi, filwaqt li osservat li hemm żball f'kunjomha u d-dettalji l-oħra tagħha, iddefendiet il-każ fil-

---

[11] Fol. 30.
[12] Fol. 33.
[13] Fol. 44.

mertu billi ddikjarat li hija l-inkwilina tal-fond b'titolu validu fil-liġi u li hi għandha dritt tgawdi l-protezzjoni tal-istess bħal kull ċittadin ieħor[14]; u

(ii) sa ċertu punt ġiet ikkonfermata wkoll mir-relazzjoni peritali minn fejn jirriżulta li l-intimata inkwilina, xebba Apap u miżżewġa Attard, hija effettivament l-inkwilina.

16. Għalkemm bl-ordni tal-Qorti tas-27 ta' Jannar 2022 ġew ikkoreġuti d-dettalji tal-intimata biss fl-okkju, u mhux b'mod ġenerali fl-atti tal-kawża, m'hemmx dubju illi l-intimata hija effettivament l-inkwilina tal-fond bis-saħħa ta' kera protetta, kif dikjarat minnha stess. Id-dettalji l-oħra dwar il-kirja li dwarhom xehed Frank Galea Pace, *ossia* meta bdiet il-kirja u kemm tħallas kera maż-żmien, mhux mittiefsa b'dak l-iżball tat-tipa billi l-istess kien limitat biss għad-dettalji personali tal-intimata inkwilina.

17. Mill-assjem tal-provi għalhekk jirriżulta suffiċjentement ippruvat li l-fond oġġett tal-kawża hu verament soġġett għall-kirja protetta bit-tħaddim tal-Kap. 69, u dan sa minn sebgħin sena qabel ma ġew ippreżentati dawn il-proċeduri, b'kera ta' Lm6 (€13.98) fis-sena, li bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 telgħat għal madwar tletin ewro (€30) fis-sena.

[14] Fol. 24 *et seq* para 6.

18. Il-Qorti qiegħda għalhekk tilqa' l-ewwel parti tal-aggravju tas-soċjetà rikorrenti.

19. Il-Qorti mhijiex ser tibgħat l-atti lura quddiem l-Ewwel Qorti sabiex tillikwida l-kumpens li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti. Bħal dan il-każ hemm ħafna oħrajn li ġew deċiżi minn din il-Qorti, u jkun utli li l-kawża ma tibqax titwal bla bżonn u jiġu evitati iktar spejjeż.[15]

Il-Mertu – L-Allegat Ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

20. L-Artikolu 1531I. tal-Kap. 16, li daħal fis-seħħ bl-emendi introdotti bis-saħħa tal-Att X tal-2009 jipprovdi illi:

> *"Fil-każ ta' fond kummerċjali mikri qabel l-1 ta' Ġunju,1995, bħala inkwilin għandha tiġi meqjusa dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll il-konjuġi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalment kif ukoll wara l-mewt tal-imsemmi inkwilin, l-eredi tiegħu li jkunu jiġu minnu mid-demm jew biż-żwieġ sal-grad ta' kuġini inklussivament:*
>
> *Iżda l-kera ta' fond kummerċjali li jkun beda qabel l-1 ta'Ġunju, 1995 għandu f'kull każ jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Ġunju, 2008 sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat. Meta kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju,1995 tkun mogħtija għal żmien determinat u fl-1 ta' Jannar, 2010 ikun għadu għaddej iż-żmien oriġinali di fermo jew di rispetto u ma tkunx għadha ġiet imġedda awtomatikament bil-liġi, allura f'dak il-każ għandhom japplikaw dak il-perjodu jew perjodi determinati fil-kuntratt. Kuntratt li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u li jibqa' jiġġedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, għandu jiġi meqjus daqs li kieku*

[15] Ara wkoll f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Leonard Galea et v. Avukat tal-Istat et**, deċiża minn din il-Qorti fil-31 ta' Mejju, 2023.

hu wieħed għal żmien indeterminat u b'hekk jiġi jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Ġunju, 2008".

21. Illum għalhekk is-soċjetà rikorrenti hija konsapevoli li, f'kull każ, fis-sena 2028 il-protezzjoni tal-liġi fir-rigward tal-kirja inkwistjoni sejra tispiċċa. Dan iżda ma jfissirx li fil-frattemp is-soċjetà rikorrenti ma sofrietx ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

22. F'dan il-każ meta tqis il-kera li hi dovuta, m'hemm l-ebda dubju li twassal għall-ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. F'dan il-każ il-kera mħallsa mill-inkwilina Attard qabel l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 kienet dik ta' Lm6 (€13.98) fis-sena[16]. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu <u>1531D.</u> tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) għandhom japplikaw is-segwenti awmenti:

"(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-1ta' 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.

[16] Fol. 6.

(3) 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:

Iżda, barra mill-każijiet fejn iż-żjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tiġi applikata ż-żjieda kif proposta hawn qabel għal fondi kummerċjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra uffiċjali mibgħuta lil sid il-kera jew lil wieħed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jagħti pre-avviż ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun għal żmien definit".

23. Il-Qorti tikkalkula għalhekk li mill-2010 sal-preżentata tal-kawża odjerna l-kera awmentant għal madwar sitta u tletin ewro (€36) fis-sena u li matul il-perjodu bejn it-30 ta' April tal-1987[17] sal-20 ta' Diċembru 2021[18] ir-rikorrenti pperċepiet kera fis-somma komplessiva ta' madwar <u>sitt mija u erbgħin ewro (€640)</u>.

24. Min-naħa l-oħra, skont il-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq ħieles kien ta' €1,107 fis-sena fl-1987, €1,445 fis-sena fl-1992, €1,885 fis-sena fl-1997, €2,458 fis-sena fl-2002, €3,207 fis-sena fl-2007, €4,183 fis-sena fl-2012, €5,457 fis-sena fl-2017, u €6,750 fis-sena fl-2021[19]. B'hekk jiġi li għall-istess perjodu, il-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri kienet tammonta għal disgħa u disgħin elf, sitt mija u erbgħa u tletin ewro (€99,634)[20].

[17] Skont l-Artikolu 7 tal-Kap. 319, l-ebda ksur tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jsir qabel it-30 ta' April 1987 ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4.
[18] Preżentata ta' din il-kawża.
[19] Fol. 35.
[20] 1987 (30 ta' April – 31 ta' Diċ) €738; 1988 – 1991 €4,428; 1992 – 1996 €7,225; 1997 – 2001 €9,425; 2002 – 2006 €12,290; 2007 – 2011 €16,035; 2012 – 2016 €20,915; 2017 – €21,828; 2021 €6,750 = **€99,634.**

25. L-isproporzjon bejn il-kera li s-soċjetà rikorrenti rċeviet / kellha dritt għaliha skont il-liġi u dik fis-suq ħieles, kemm qabel u kif ukoll wara l-introduzzjoni tal-Artikolu 1531D. tal-Kap. 16, huwa sostanzjali. Dan aktar u aktar meqjus il-fatt illi l-kirja inkwistjoni hija waħda kummerċjali u allura l-għan soċjali huwa żgur inqas minn kieku l-kirja kienet ta' dar ta' abitazzjoni.[21]

26. Kuntrarjament għal dak allegat mill-intimata inkwilina, il-liġi ma tat ebda rimedju ordinarju lis-soċjetà rikorrenti biex tikkontesta dan l-isproporzjon. Il-kera hi regolata bil-liġi u l-Bord li Jirregola l-Kera marbut biha.

27. Għalhekk tilqa' wkoll dan l-aggravju.

<u>Rimedju</u>

28. Bħala rimedju għall-ksur tad-drittijiet tagħha, is-soċjetà rikorrenti talbet:

(i) dikjarazzjoni illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond *de quo* a favur tal-intimata, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tagħha kif

[21] 30 ta' Novembru, 2022 – QK, **Mario Carmelo Pace et v. Avukat tal-Istat et**.

sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjetà *de quo* (it-tieni talba);

(ii) dikjarazzjoni li hija mhijiex obbligata ġġedded il-kirja tal-fond *'mħażen 71, Birkirkara Road, San Gwann a favur tal-intimata Maria Apap (K.I. 380541M)'* u li għalhekk hija intitolata tirriprendi l-pussess sħiħ tal-istess fond (it-tielet talba);

(iii) ħlas ta' danni pekunjarji u danni morali (ir-raba', il-ħames u s-sitt talba).

29. Il-liġijiet li preżentement jirregolaw il-kirja inkwistjoni huma l-Kap. 69 u l-Artikoli 1531D. u 1531I. tal-Kap. 16, ikkwotati aktar 'il fuq. Bis-saħħa tal-istess, sal-2028, is-soċjetà rikorrenti hija obbligata li, fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, tkompli ġġedded il-kera li tista' biss tiġi awmentata b'5% fis-sena.

30. Żieda għalkollox negliġibbli meta l-kera fis-sena 2021 kienet €36 fis-sena. Sas-sena 2028 l-isproporzjon sejjer għalhekk ikompli jikber u mhux jonqos.

31. Fiċ-ċirkostanzi ġaladarba hemm ksur tal-jedd fundamentali ta' sid il-kera minħabba li l-liġi attwali ma tipprovdix għall-ħlas ta' kera xierqa għal dak li jirrigwarda kirja kummerċjali, id-dispożizzjonijiet rilevanti fil-Kap. 69 u l-Kodiċi Ċivili m'għandux ikollhom effett fir-rigward tal-kirja mertu ta' din il-kawża. Dan iwassal għall-konsegwenza li r-rikorrenti mhijiex obbligata li tkompli ġġedded il-kirja billi l-liġi mhijiex tagħti lis-sid il-jedd li jitlob kera xierqa.

32. Kwantu għar-raba' talba, huwa llum stabbilit li f'każijiet ta' din ix-xorta s-sid huwa intitolat għall-kumpens adegwat għall-ksur soffert minnu. Danni illi jrid jagħmel tajjeb għalihom l-Avukat tal-Istat li appuntu jirrappreżenta l-Istat Malti li, bil-liġijiet promulgati minnu, ippermetta l-vjolazzjoni tipperdura għal dawn is-snin kollha.

33. Ir-raba' u l-ħames talba qegħdin jintlaqgħu u l-Qorti ser tgħaddi biex tillikwida l-kumpens.

<u>Il-Likwidazzjoni tal-Kumpens</u>

34. Diġà ngħad illi, abbażi tal-istima tal-perit tekniku, bejn it-30 ta' April tal-1987 u l-20 ta' Diċembru 2021 il-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri tammonta għal disgħa u disgħin elf, sitt mija u erbgħa u tletin ewro (€99,634).

35. Il-kriterji ta' Cauchi[22] jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi u tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) minħabba l-inċertezza li, fis-suq ħieles, il-fond kien se jinkera għall-perjodu kollu hawn inkwistjoni[23]. Tnaqqis li s-soċjetà rikorrenti ma ssib l-ebda oġġezzjoni dwaru tant illi applikatu fil-kalkolu tad-danni pretiżi minnha.[24] Fiċ-ċirkostanzi għalhekk din il-Qorti ser tagħmel tnaqqis fuq dik il-bażi, apparti l-fatt li fit-23 ta' Mejju 1981 ir-rikorrenti kienet akkwistat l-enfitewsi perpetwa tal-fond, flimkien ma' 34 immobbli ieħor, u ċ-ċens hu €6.60 fis-sena. Jibqa' bilanċ ta' ħamsa u ħamsin elf u tmin mitt ewro (€55,800).

36. Minn dan il-bilanċ trid titnqqas imbagħad il-kera li tħallset / kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi[25], li f'dan il-każ tammonta għall-figura ta' madwar sitt mija u erbgħin ewro (€640).

37. Il-Qorti qiegħda għalhekk tilqa' t-talba tas-soċjetà rikorrenti u tillikwida l-kumpens pekunjarju[26] fis-somma ta' ħamsa u ħamsin elf ewro (€55,000).

---

[22] **Cauchi v. Malta** (Applikazzjoni Nru. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021.
[23] *"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%".*
[24] Fol. 98.
[25] *"105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation".*
[26] Fol. 106, 107.

38. Il-Qorti ser tordna li l-Avukat tal-Istat iħallas ukoll tlett elef ewro (€3,000) bħala kumpens non-pekunjarju.

Deċiżjoni

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tas-soċjetà rikorrenti sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tħassar is-sentenza appellata u minflok:

i. B'referenza għall-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat tiddikjara li saret il-prova meħtieġa;

ii. Tiċħad l-eċċezzjonijiet fil-mertu u tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet tas-soċjetà rikorrenti. Għalhekk tiddikjara li l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 u l-Artikoli 1531D u 153II tal-Kodiċi Ċivili m'għandhomx effett fil-konfront tas-soċjetà rikorrenti fir-rigward tal-kirja mertu ta' din il-kawża, u għalhekk l-inkwilina ma tistax tibqa' tistrieħ fuqhom. Konsegwentement, b'referenza għat-tielet talba tiddikjara li r-rikorrenti m'għandhiex l-obbligu li tkompli ġġedded il-kirja oġġett tal-kawża.

iii. Tilqa' r-raba' talba u tilliwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' tmienja u ħamsin elf ewro (€58,000) kif spjegat hawn fuq,

u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas dak l-ammont. Bl-imgħax mil-lum.

Spejjeż kollha relatati mas-sentenza appellata u ma' din is-sentenza huma a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Reġistratur sabiex skont l-Art. 242(1) tal-Kap. 12 jibgħat kopja awtentika tas-sentenza lill-iSpeaker tal-Kamra tad-Deputati.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm