QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 7 ta' Ottubru, 2024.

Numru 2
Rikors kostituzzjonali numru 178/2021/1 GM

El Dara Limited (C-4709)

v.

Avukat tal-Istat;

Andrew Caruana

1. Dan huwa appell tas-soċjeta' attriċi minn sentenza mogħtija fis-6 ta' Diċembru 2022 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali li biha sabet li s-soċjeta' attriċi ma ġarrbet l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ["l-Ewwel Protokoll"] peress li ma kien hemm l-ebda sproporzjon qawwi bejn l-ammont ta' kera dovuta lilha skond il-ftehim tad-

19 ta' Lulju 1990 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. L-appell jolqot in-nuqqas ta' sejbien ta' ksur mill-ewwel qorti.

2. Il-fatti relevanti ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »Fit-13 ta' Ottubru 1979, ir-rikorrenti akkwistat il-fond urban numru 16 fi Triq Għar il-Lembi, Sliema, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona. Mal-medda taż-żmien, l-attriċi waqqgħet din il-binja u bniet kafetterija u blokka ta' appartamenti fuqha. Bi skrittura tad-19 ta' Lulju 1990, l-attriċi kriet il-kafetterija lil ċertu Emanuel Galea "*for a period of 6 months with effect from the 1st July 1990 which shall be automatically renewed for a further period of five years unless the tenant gives notice in writing to the landlord of a contrary intention at least one month before the expiry of the covenanted six month period*".
>
> »Il-kera kellha titħallas kull tliet xhur bil-quddiem, b'kera ta' lira Maltija kuljum mill-1 ta' Lulju 1990 sal-31 ta' Diċembru 1990; Lm6 kuljum mill-1 ta' Jannar 1991 sat-30 ta' Ġunju 1991; u Lm7 kuljum mill-1 ta' Lulju 1991 sal-31 ta' Diċembru 1995. L-skrittura tkompli "*every year throughout the period of the letting, the amount of rent shall be increased by 3% on that previously obtaining. Such increase shall first take effect on the 1st January 1996.*"
>
> »L-inkwilin Galea ma onorax il-klawsola tal-kuntratt li jħallas 3% żieda kull sena bl-argument li ebda awment m'hu dovut salv dak impost mill-Bord li jirregola l-Kera iżda permezz ta' deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell tat-18 ta' Settembru 2009 ġie kkundannat iħallas l-awmenti mill-1 ta' Jannar 1996. L-attriċi ttentatt tieħu lura l-pussess tal-fond peress li l-inkwilini ma ħallasx puntwalment il-kera iżda t-talba tagħha ġiet miċħuda.
>
> »Eventwalment fis-6 ta' Ġunju 2016, Emanuel Galea assenja l-kirja lill-intimat Andrew Caruana.
>
> »Ir-rikorrenti tisħaq illi l-kirja kellha tibqa' għaddejja wara li jiskadi l-perjodu mifthiem fl-iskrittura mhux a scelta tagħha iżda għax hekk ġie impost fuqha bil-liġi skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.«

3. Fir-rikors promotur tagħha s-soċjeta' attriċi talbet illi l-qorti:

> »(I) Tiddikjara u tiddeċiedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-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 ossia ħanut caffeteria Kyoto Japanese Bakery, 15, Għar il-Lembi, Sliema, a favur tal-intimati Andrew Caruana (K.I. 266085 M), u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk

huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjeta' de quo.

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

»(IV) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex ikkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfruzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

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

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

»Bl-ispejjeż kollha u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.«

4. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk għar-rikors promotur tas-soċjeta' attriċi:

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

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

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

»4. Illi tabilħaqq, meta ġie ffirmat dan il-kuntratt ta' lokazzjoni, d-dispożizzjonijiet legali relattivi għat-tiġdid tal-kirja kienu diġa' fis-seħħ u allura s-soċjeta' rikorrenti kienet taf taħt liema reġim legali kienet sejra

tidħol fih. Tassew il-protezzjoni tal-liġi favur l-okkupant kienet magħrufa minn qabel ma sar il-kuntratt tal-1990. F'dawn iċ-ċirkostanzi allura l-protezzjoni tal-kirja ma kienetx xi ħaġa li ġiet imposta b'mod obbligatorju mill-Istat, iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tas-soċjeta' rikorrenti stess li aċċettat li tidħol f'dak it-tip ta' kuntratt;

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

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

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

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

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

»10. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tas-soċjeta' rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhux mistħoqqa;

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

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

»13. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mis-soċjeta' rikorrenti;

»14. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

»Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tas-soċjeta' rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha.«

5. Il-konvenut Andrew Caruana wieġeb hekk għar-rikors promotur tas-soċjeta' attriċi:

»...

»... ... ... in kwantu jgawdi l-protezzjoni tal-liġi huwa ċertament ma jistax jiġi misjub responsabbli ta' l-ebda ksur ta' xi drittijiet vis-a-vis s-soċjeta' rikorrenti... ... ...

»Illi fil-mertu s-soċjeta' rikorrenti ma soffriet jew qed issofri ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha, u ma soffriet ebda dannu, la pekunjarju u lanqas non-pekunjarju;

»Illi fir-rikors promotur is-soċjeta' rikorrenti ma tgħidx x'inhu l-kera li hija tippretendi li tipperċepixxi llum il-ġurnata u għalhekk qabel xejn hija trid tagħmel prova ta' x'inhu l-valur lokatizju tal-fond illum. Jingħad ukoll illi dan il-fond huwa wieħed żgħir u għalhekk il-kera li l-esponent qed iħallas tiegħu ċertament li mhux wieħed sproporzjonat. Tenut kont ukoll tal-fatt illi llum-il ġurnata l-industrija tar-ristoranti sfat milquta negattivament ħafna in vista tal-pandemija li ħakmet id-dinja, u tenut kont tal-fatt li l-esponenti baqa' jħallas il-kera minkejja li huwa lanqas seta' jiftaħ il-ħanut ħlief għal ordnijiet *take away*, ċertament li s-soċjeta' rikorrenti ma tistax tqis ruħha ppreġudikati fid-dinja li qed ngħixu fiha llum;

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

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

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

»Illi r-rikorrenti qatt ma rrifjutaw il-kera mingħand l-esponenti u għalhekk ma jistgħux issa jippretendu li inkissru d-drittijiet fundamentali tagħhom meta fl-istess nifs baqgħu dejjem jaċċettaw il-kera skond il-kuntratt lokatizju viġenti;

»Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost in kwantu s-soċjeta' rikorrenti qed titlob ir-ripreża tal-fond ċertament m'hemm lok għall-ebda żgumbrament billi ma jistax jingħad li r-rikorrenti qed issofri xi preġudizzju bil-kera li qed tipperċepixxi, u fi kwalsijasi każ anke jekk kellu jiġi ritenut li l-kera hija anqas minn dak li jista' jirriżulta li huwa l-kera fis-suq, jekk din il-Qorti tkun konvinta li hemm xi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea allura ċertament li kumpens monetarju mill-Istat ikun aktar idoneu fiċ-ċirkostanzi milli ordni li tispiċċa taffettwa lill-esponenti u ċċaħħdu mid-dritt li huwa għandu li jgawdi l-fond kummerċjali għaż-żmien kollu li trid il-liġi. Infatti l-iżgombru jkun miżura wisq drakonjana u tispiċċa biex jilledi d-drittijiet tal-esponenti, speċjalment tenut kont li l-esponenti investa fil-fond riċentement bl-aspettativa li ser igawdih għaż-żmien li trid il-liġi u allura jekk huwa jiġi pprivat minn dik it-

tgawdija ser jispiċċa biex isofri danni konsiderevoli minbarra li jitlef l-għixien tiegħu. L-istess jingħad għar-rimedju mitlub li din il-Qorti tiddikjara li s-sid mhux obbligat iġedded il-kirja billi jekk tali rimedju jintlaqa' l-esponenti jkun qed jiġi mċaħħad mill-aspettativa leġittima tiegħu li jgawdi mid-drittijiet li tagħtih il-liġi bħala inkwilin, u dan anke b'mod partikolari billi dik l-aspettativa kienet waħda mill-fatturi li l-esponent ħa in kunsiderazzjoni meta ħa l-kirja f'ismu fis-sena 2016 u għamel spejjeż fil-fond in kwistjoni;

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

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

»Illi kwantu għas-sentenzi ċitati mis-soċjeta' rikorrenti fil-premessi numerati (xviii) u (xix) tar-rikors promotur, għandu jiġi rilevat illi dawk il-kawżi ma humiex paragunabbli ma' dik odjerna billi hemmhekk il-kirjiet kienu ħafna aktar qodma minn dik odjerna u d-diskrepanza li kien hemm f'dawk il-kawżi bejn il-kera skond il-liġi u l-kera li l-fond seta' jġib fis-suq kienet waħda abiżmali, li ċertament li mhux il-każ odjern; inoltre bosta minn dawk il-kawżi jittrattaw dwar każini u mhux ħwienet u għalhekk ukoll ma jistgħux jiġu pparagunati mal-fatti tal-kawża odjerna billi fil-liġi l-każini m'humiex regolati bl-istess mod bħall-ħwienet jew fondi kummerċjali oħra għal dak li jirrigwarda l-liġi tal-kera;

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

soċjeta' rikorrenti tipprova tagħmel kapital minn dawk il-kawżi kontra l-esponenti;

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

»...

»...

»...

»Illi t-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda kompletament bl-ispejjeż kontra tagħhja;

»...

»Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni minn issa tar-rikorrenti in subizzjoni.«

6. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

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

»2. Tiċħad it-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti.

»L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-istess soċjetà rikorrenti.«

7. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

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

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

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

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU	KERA MĦALLSA
			Fol 16
1990	1994	Lul – Diċ 1990 €3,362/2 = €1,681 1991 – 1994 €3,362 x 4 €13,448 **€15,129**	Lul – Diċ 1990 (LM1 - €2.33 x 183) €426.39 Jan – Ġun 1991 (Lm6 - €13,98 x 183) €2,558.34 Lul – Diċ 1991 (LM7 - €16.31 x 183) €2,984.73 1992 – 1994 (LM7 - €16.31 x 365) x 3 = €17,860 **€23,829.46**
1995	1999	(€5,042 x 5) **€25,210**	1995 (LM7 - €16.31 x 365) €5,953.15 1996 (Lm2,291.01) €5,336.62 1997 (Lm2,467.56) €5,747.87 1998 (Lm2,548) €5,935.24 1999 (Lm2,938.20) €6,844.16 **€29,817.04**
2000	2004	(€7,395 x 5) **€36,975**	2000 (Lm2,946.30) €6,863.03 2001 (Lm2,911.39) €6,781.71 2002 (Lm2,938.25) €6,844.28 2003 (Lm2,930.20) €6,825.53 2004 (Lm3,023.16)

			€7,042.07 **€34,356.62**
2005	2009	(€12,438 x 5) **€62,190**	2005 (Lm3,014.90) €7,022.83 2006 (Lm3,014.90) €7,022.83 2007 (Lm3,014.90) €7,022.83 2008 €7,042.55 2009 €5,272.40 **€33,383.44**
2010	2014	(€13,446 x 5) **€67,230**	2010 €5,046.31 2011 €8,488.90 + €32,500 (Court Settlement) 2012 €11,669.87 2013 €11,615,53 2014 €11,968.35 **€81,288.96**
2015	2019	(€16,135 x 5) **€80,675**	2015 €12,323.70 2016 €6,330.24 + €6,580.90 + €11,093.46 (rigal ta' rikonoxximent) 2017 €13,450.78 2018 €13,859.91 2019 €14,277.7 **€77,916.69**
2020	2021	2020 €25,550 Jan – Mar 2021 €6,387.50 **€31,938**	2020 €14,748.71 Jan – Mar 2021 €3,788 **€18,536.71**
TOTAL		**€319,347**	**€299,128.92**

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

8. Is-soċjeta' attriċi appellat b'rikors tat-12 ta' Diċembru 2022 li għalih wieġbu l-Avukat tal-Istat u l-intimat Andrew Caruana fid-9 ta' Jannar 2023 u fl-20 ta' April 2023 rispettivament.

9. L-appell tas-soċjeta' attriċi jolqot in-nuqqas ta' sejbien ta' ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha hekk kif imħarsin bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u ġie mfisser hekk:

> »5. Illi l-aggravji huma ċari u manifesti u jikkonsistu mill-fatt li:
>
> »i. Illi in oltre, l-Ewwel Qorti kellha ssib … l-artikoli 3, 4 u 7 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi in konfront tal-appellanti stante li s-soċjeta' appellanta ma setgħetx meta skada t-terminu tal-kirja jirrifjuta li jġedded il-kiri, u li minkejja li ħa ħsieb għal awmenti annwali skond l-iskrittura tal-lokazzjoni tad-19 ta' Lulju 1990, … ma kelliex idea ċara tal-estent tal-inflazzjoni u ż-żieda tal-valur fis-suq liberu tal-kera;
>
> »ii. Illi d-dannu soffert mis-soċjeta' appellanti jammonta għad-differenza bejn il-kera kif perċepita mill-1 ta' Jannar 1996 sal-preżentata tar-rikors promotur, ossia wara li għadda t-terminu lokatizzju miftihem, u l-kera li kellhom jirċievu kif stmat mill-Perit Mary Caruana Galea, ammontanti għal €80,997 oltre danni non-pekunjarji ta' €15,000, globalment ammontanti għal €95,997;
>
> »6. Illi kif jirriżulta mill-iskrittura … tad-19 ta' Lulju 1990, l-perjodu lokatizju kien sal-1 ta' Jannar 1996 kif jirriżulta mit-tieni premessa tar-rikors promotur.
>
> »7. Illi għalhekk, wieħed irid jara jekk kienx hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali mill-1996 sal-preżentata tar-rikors promotur, meta wieħed jara d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 3, 4 u 7 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
>
> »8. Illi kif jirriżulta mill-perizja tal-Perit Maria Louise Caruana Galea, mill-1 ta' Jannar tal-1996 sal-preżentata tar-rikors promotur, il-kera li talvolta l-inkwilini [*sic*] kellhom jirċievu tul iż-żmien kienet ta' €323,380, però infatti s-soċjeta' appellanta irċeviet €242,383 (mingħajr V.A.T.) biex b'hekk tul iż-żmien l-esponenti ġiet imċaħħad in differenza ta' €80,997 f'kirjiet.
>
> »9. Illi ġialadarba l-fond in kwistjoni ma huwiex fond residenzjali, iżda huwa fond kummerċjali, kif ġie deċiż fil-kawża Rikors Numru 126/2021/1 GM fl-ismijiet Mario Carmelo Pace et vs Avukat tal-Istat et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet is-segwenti dettami**:**
>
>> »"20. 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 anqas minn dak likieku l-kiri kien residenzjali, il-qorti kienet tkun disposta tnaqqas anqas minn tletin fil-mija. Madankollu l-atturi fir-rikors tal-appell tagħhom igħidu illi huma sodisfatti bi tnaqqis ta' tletin fil-mija, li allura jħalli bilanċ ta' madwar wieħed u tletin elf u sitt mitt euro (≈ €31,600). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi jħalli bilanċ ta' madwar ħamsa u għoxrin elf, mitejn u sittin euro (≈ €25,260), kollox kif muri fi Skeda A.

»21. Minn dan il-bilanċ għandu jitnaqqas il-kera li daħħlu, jew setgħu jdaħħlu, l-atturi fiż-żmien relevanti, li, kif muri fl-iskeda, huwa madwar tlettax-il elf u disa' mitt euro (≈ €13,900), u jifdal bilanċ finali ta' madwar ħdax-il elf, tliet mija u sebgħin euro (≈ €11,370)."

»10. Illi dan ifisser li ġialadarba l-fond ma huwiex wieħed residenzjali, il-prinċipji stabbiliti f'Cauchi vs Malta deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021 ma għandhomx jiġu segwiti in toto u għalhekk kull tnaqqis għal skop soċjali ma għandu jittieħed in konsiderazzjoni għaliex jekk dan ikun il-każ, ikun qiegħed isir inġustizzja ta' konkorrenza slejali bejn fondi kummerċjali ġestita taħt il-Kap. 69 u fondi oħra li jħallsu l-prezz tal-kera fis-suq oltre li m'hemm l-ebda raġuni soċjali għaliex għandu jkun hemm dan it-tnaqqis fil-konfront ta' propjeta' kummerċjali.

»11. Illi l-anqas ma għandu jkun hemm tnaqqis ta' 20% għaliex fil-każ odjern, il-fond in kwistjoni huwa f'parti kummerċjali qawwija ta' Tas-Sliema ossia f'Għar il-Lembi Street, kantuniera ma' Triq it-Torri, liema fond għalhekk diffiċjli ma kienx jinkera tul iż-żmien, u fil-fatt baqa' mikri tul iż-żmien u saħansitra ġiet assenjat.

»12. Illi għalhekk, jekk għandu jsir xi tnaqqis inġustifikat, huwa biss tnaqqis konċernanti l-20% għaliex ma hemmx garanzija li l-fond kien ser jibqa' mikri tul iż-żmien, imma kif diġa' ingħad, dan m'għandux ikun.

»13. Illi in oltre, wieħed ma jistax jifhem kif il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ma sabitx ksur abbażi tal-artikoli 3, 4 u 7 tal-istess Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, stante li r-renova perpetwa versu l-inkwilin li kienet u għadha teżisti fil-liġi tagħna u biss ai termini tal-Att X tal-2009 tilledi d-drittijiet fundamentali tas-sidien u għalhekk mill-1 ta' Jannar 1996 sal-lum kien hemm leżjoni stante li dawn id-disposizzjonijiet ċaħħdu lis-sid mill-fakolta' li jwaqqaf il-kirja tal-propjeta' tiegħu stess, liema renova ser tieqaf biss mill-1 ta' Ġunju 2028 ai termini tal-Att X tal-2009.

»14. Illi l-artikolu 3 tal-istess Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jilledi d-drittijiet fundamentali kif sanzjonati mill-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja stante li sid il-kera ma setax meta jagħlaq it-terminu tal-kirja ma jġeddidx il-kera, jew iġedded il-kera b'kundizzjonijiet ġodda li jirriflettu l-kundizzjonijiet tas-suq.

»15. Illi għalhekk il-lanjanza tal-appellanti ma hijiex biss rigwardanti li l-Qorti ma sabitx il-likwidazzjoni tad-danni li talvolta kellha ssib, stante li tul iż-żmien kien hemm telf ta' €80,997 li l-ebda tnaqqis ma għandu jsir stante li dan ma huwiex fond residenzjali iżda fond kummerċjali li wkoll kien dejjem lokat tul iż-żmien minkejja li r-rikorrent għamel minn

kollox biex jiżgombra l-istess antekawża tal-intimat kif jirriżulta mis-sentenza tat-18 ta' Settembru 2009 rikors numru 1150/96 fl-ismijiet El Dara Ltd vs Emanuel Galea deċiża mill-Qorti tal-Appell … u b'sentenza oħra tal-Qorti tal-Appell inferjuri Rikors Numru 89/12 AE fl-ismijiet El Dara Ltd vs Emanuel Galea deċiża fit-13 ta' April 2016 …, liema talbiet ġew respinti kif jirriżulta minn tali sentenzi.

»16. Illi għalhekk il-lanjanzi tas-soċjeta' appellanti huma li l-Ewwel Qorti ma messhiex laqgħat l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat, stante li ma huwiex minnu li s-sitwazzjoni li qiegħdha tilmenta minnha l-appellanti ġiet maħluqha minnha stess kif isostni l-Avukat tal-Istat fit-3 eċċezzjoni tiegħu, u dan stante li minkejja li ħadet ħsieb li tgħolli l-kera kull sena minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-inflazzjoni kienet tant qawwija tul iż-żmien u s-suq tal-kera kien qiegħed iġib tant iktar minn dak li qatt kien setgħat taħseb għalih is-soċjeta' appellanti a gwadann tal-intimat u l-antekawżi tiegħu b'dannu għaliha u l-liġijiet restrittivi ta' renova sfurzata in effetti kkreaw forced landlord-tenant relationship b'kundizzjonijiet iffriżati fiż-żmien li kull ma jmur jilledu iktar u iktar id-drittijiet ċitati tas-soċjeta' appellanti.

»17. Illi konsegwentement is-Soċjeta' appellanti, la hija veġġenti u l-anqas ma kellha ballun tal-kristall li jaqra l-futur, ma setgħat qatt tkun taf kif ser jinbidlu ż-żminijiet fil-futur.

»18. Illi dan kollu diġa' ġie deċiż mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża rikors numru 25/02/2016 fl-ismijiet Rose Borg vs Avukat tal-Istat deċiża fil-25 ta' Frar 2016 fejn il-Qorti Kostituzzjonali ddelineat is-segwenti dettami:

> »".. .Basikament l-argument tagħhom hu fis-sens li hi ssottomettiet volontarjament għall-qafas leġislattiv bir-restrizzjonijiet kollha li dan ġab miegħu u intrabtet b'dawk il-kondizzjonijiet – pacta sunt servanda (Ara Sean Bradshaw et v L-Avukat Ġenerali et (Q.K. 6 ta' Frar 2015); Emilia Farrugia v. Kummissarju tal-Artijiet et 13; Franco Buttiġieġ et v Avukat Ġenerali et)
>
> »Il-Qorti ser teżamina dawn is-sentenzi iżda qabel ma tidħol fid-dettall ser tippreċiża l-ħsieb tagħha. Il-Qorti ħasbet fit-tul dwar dan il-każ fid-dawl tas-sottomissjonijiet taż-żewġ partijiet u anke fid-dawl tal-ġurisprudenza applikabbli. Iżda wara li eżaminat il-fatti ta' dan il-każ ma tistax tikkonkludi li meta ġiet iffirmata l-konċessjoni enfitewtika, is-sidien setgħu jipprevedu l-piż eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu mat-trapass ta' kważi erbgħin sena. Isegwi għalhekk li din il-Qorti ma tistax taċċetta teżi li timporta r-rinunzja inkondizjonata, indefinita u perpetwa ta' sid tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' tiegħu b'sagrifiċju lejn l-interess ġenerali soċjali, li fir-realta' tali interess lanqas għadu jreġġi mal-milja tas-snin..."

»19. Illi għalhekk, ma jista' qatt jiġi aċċettat li kien hemm rinunzja inkondizzjonata, indefinita u perpetwa tas-sid tad-dritt tat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu meta huwa ħa ħsieb biex dan ma jinkombix fuqu minkejja r-restrizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera, imma xorta inbala' bl-inflazzjoni u l-valur tal-kirja fis-suq tal-propjeta' vibranti tul iż-żmien.

»20. Illi l-appellanti minkejja li ħadet ħsieb biex mingħaliha tkopri l-inflazzjoni u ż-żieda tal-valur fis-suq liberu tal-kera, l-futur ma setgħat

qatt taqraħ u filfatt, kif jirriżulta mid-diskrepanza bejn il-kera perċepita u l-istimi tal-Perit Marie Louise Caruana Galea, hija sabet ruħha affaċjata f'sitwazzjoni ta' telf irrimedjabbli fis-suq tal-kera stante li bl-ebda mod ma setgħat tiżgombra lill-inkwilin Galea mill-lokazzjoni protetta mid-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan minkejja diversi sforzi mis-Soċjeta' appellata kif jirriżulta mis-sentenzi fuq referiti.

»21. Illi l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Ottubru 2017 fl-ismijiet Joseph Darmanin vs Avukat Ġenerali et Rikors Numru 54/2017 issottolineat is-segwenti dettami:

> »"Ikkonsidrat li aktar ma għadda ż-żmien, akbar kien il-piż li intrefa' mis-sid fil-każ odjern. Tqis li meta ġie konċess is-subċens oriġinarjament fis-sena 1963 u allura ġiet stabbilita r-rata ta' ċens pagabbli bejn il-kontraenti, l-aspettattiva tad-direttarji ċertament ma kenitx konformi ma dak kollu li seħħ wara. Kuntratt li ġie konkluż legalment joħloq stat ta' liġi bejn il-partijiet (pacta sunt servanda). Minflok il-liġi tal-1979 imponiet fuq is-sidien sitwazzjoni ta'... żbilanċ preġudizjevoli kontra l-kontraent privat mhux biss fil-quantum taċ-ċens, imma anke fil-konfizzjonijiet sostantivi tal-kera u l-inċertezza għad-dritt tagħhom għar-ripresa pussess – ġustament karatterizzata bħala a forced landlord-tenant relationship. Hawnhekk kif ġie osservat mill-Qorti Ewropea fil-każ appena ċitat ta' Zammit and Others, "*at the time, the applicants' predeċessur in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come...*" (para 50)."

»22. Illi għalhekk, kemm il-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll il-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-bniedem fil-Kawża fl-ismijiet Żammit and Others vs Malta Applikazzjoni Numru 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015, fejn ġie deċiż li ġialadarba r-rikorrenti kien ħa ħsieb i jkollu l-awmenti neċessarji tul iż-żmien imma liema awmenti ma bbastawx l-"*extent of inflation in property prices in the decades to come*" il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kienet skorretta meta kkonkludiet li l-kirja kienet għażla kompletament tagħha u li ma setgħetx targumenta li l-kera kienet waħda kontrollata għaliex kienet hija stess li minn jedda stipulat il-kundizzjonijiet tal-kirja.

»23. Illi żgur il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ma ppretendietx li fond kummerċjali fil-qalba ta' tas-Sliema jitħalla mhux mikri tul is-snin, meta sid il-fond għamlet minn kollox biex tassigura awmenti tal-kera u dan minħabba l-fatt li ma setgħetx tieħu l-fond lura.

»24. Illi ma huwiex veru wkoll li s-soċjeta' appellanti daħlet fil-kuntratt tal-kirja bil-kundizzjonijiet premessi minn jeddha stante li salv dan, l-għażla l-oħra kienet tkun li ma tidħol f'ebda kuntratt ta' kiri u tbigħ il-fond jew tibqa' mingħajr kirja tul is-snin, għażla li ċertament din l-Onorabbli Qorti tapprezza li ma hijiex waħda libera stante wkoll li l-futur ma seta' qatt jinqara.

»25. Illi s-soċjeta' appellanti ma setgħat qatt tara l-futur u l-liġijiet tal-kera restrittivi li minħabba fihom ma setgħetx tiħu l-fond lura wara l-iskadenza tal-kirja oriġinali, ġabu ksur konsiderevoli u inġusti tad-drittijiet fundamentali tagħha, u sar għalhekk żbilanċ fil-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interessi pubbliċi u għalhekk kienet skorretta l-Ewwel Qorti meta kkonkludiet li dawn il-kondizzjonijiet ta' renova

awtomatika u ta' nuqqas ta' terminazzjoni jew tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja kien xi ħaġa volontarja min-naħa tagħha.

»26. Illi anke ż-żidiet stipulati fil-kuntratt kull sena ma kienux biżżejjed biex jiżbqu l-inflazzjoni u l-valur tal-kirja fis-suq tal-kera, u dan b'konsegwenza tar-restrizzjonijiet sproporzjonati u inġusti f'kuntratti kummerċjali li ma hemm l-ebda raġuni għaliex għandhom ikunu daqshekk restrittivi u li jilledu d-drittijiet fundamentali tas-sidt.

»27. Illi jekk din id-differenza bejn dak perċepit u dak li setgħat iddaħħal is-soċjeta' appellanti għall-Ewwel Qorti kienet ftit meta wieħed jikkonsidra d-differenza ta' €80,997 skond l-istima tal-Perit Mary Louise Caruana Galea, oltre danni morali ta' €15,000 globalment ammontanti għal €95,997, naħseb li fil-valuta odjerna din is-somma hija ferm konsiderevoli.«

10. Il-figuri li rreferiet għalihom l-ewwel qorti fis-sentenza appellata – li huma l-istess figuri li s-soċjeta' attriċi għamlet referenza għalihom fid-dokument li ppreżentat a *fol*. 16 tal-proċess – ma jirriflettux dak mifthiehem bejn il-partijiet fil-kuntratt lokatizju tad-19 ta' Lulju 1990.

11. L-ammont ta' kera li kellha titħallas mill-inkwilin mill-1 ta' Jannar 1996 'l quddiem [1] skond l-imsemmi kuntratt tad-19 ta' Lulju 1990 meta mqabbel mal-valur lokatizzju tal-fond kummerċjali fis-suq ħieles għall-istess perjodu huwa dak li ġej:

Sena	**Kera Dovuta Skond il-Ftehim tad-19 ta' Lulju 1990**	**Valur Lokatizzju tal-Fond fis-Suq Ħieles skond ir-relazzjoni tal-perit tekniku (mudell numru 2)** [2]	
1996	€6,131.74	€5,042	

[1] Peress li l-partijiet daħlu fil-ftehim tad-19 ta' Lulju 1990 b'mod volontarju – u mhux għax kienu kostretti li jidħlu fih - il-perjodu relevanti fil-każ odjern huwa mill-1 ta' Jannar 1996 *i.e.* minn meta skada t-terminu oriġinali tal-kirja 'l quddiem

[2] Ara *foll*. 67 *et seq*

1997	€6,315.69	€5,042	
1998	€6,505.16	€5,042	
1999	€6,700.31	€5,042	
2000	€6,901.32	€7,395	
2001	€7,108.36	€7,395	
2002	€7,321.61	€7,395	
2003	€7,541.26	€7,395	
2004	€7,767.50	€7,395	
2005	€8,000.53	€12,438	
2006	€8,240.55	€12,438	
2007	€8,487.77	€12,438	
2008	€8,742.40	€12,438	
2009	€9,004.67	€12,438	
2010	€9,274.81	€13,446	
2011	€9,553.05[3]	€13,446	
2012	€9,839.64	€13,446	

[3] Ara art. 1531D(3) tal-Kodiċi Ċivili. Iż-żidiet fil-kera baqgħu hekk kif miftehma bejn il-partijiet fil-kuntratt lokatizju tad-19 ta' Lulju 1990

2013	€10,134.83	€13,446	
2014	€10,438.87	€13,446	
2015	€10,752.04	€16,135	
2016	€11,074.60	€16,135	
2017	€11,406.84	€16,135	
2018	€11,749.05	€16,135	
2019	€12,101.52	€16,135	
2020	€12,464.57	€25,550	
2021	€3,209	€6,387.50	*

*tliet xhur

12. Dawn huma għalhekk il-figuri li din il-qorti trid tanalizza qabel ma tiddetermina jekk kienx hemm ksur tad-drittijiet fondamentali tas-soċjeta' attriċi fiż-żmien relevanti.

13. Fattur ieħor relevanti sabiex din il-qorti tiddetermina jekk kienx hemm ksur tad-drittijiet fondamentali tas-soċjeta' attriċi hekk kif imħarsa bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa l-fatt li fil-każ odjern il-fond in kwistjoni m'huwiex fond residenzjali iżda huwa fond kummerċjali.

14. Għalkemm, f'każ ta' kirjiet ta' stabbilimenti kummerċjali, xorta waħda hemm għan leġittimu fit-tkomplija tal-kirja in kwistjoni, madanakollu l-

konsiderazzjonijiet ta' għan soċjali huma anqas qawwija milli kieku l-kirja kienet waħda residenzjali.

15. Dan il-prinċipju ġie stabbilit f'diversi sentenzi mogħtija mill-Qrati Maltin, fosthom fis-sentenza ta' din il-qorti tas-26 ta' Ottubru 2022 fl-ismijiet B. Tagliaferro & Sons Limited *v.* Avukat tal-Istat *et* (rik. nru. 15/2021) fejn jingħad hekk:

> »31. Bil-kriterji ta' Cauchi v. Malta għandu jsir tnaqqis ieħor ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi tal-kera. Madankollu, l-għan soċjali, għalkemm preżenti wkoll fil-każ ta' kirjiet kummerċjali, ma huwiex daqshekk urġenti daqs fil-każ ta' kirjiet residenzjali. Fil-fehma tal-qorti għalhekk it-tnaqqis ma għandux ikun daqs fil-każ ta' kirjiet residenzjali, u tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20%) jkun aktar xieraq fiċ-ċirkostanzi... « [4]

16. B'applikazzjoni ta' dan il-prinċipju għaċ-ċirkostanzi tal-każ tallum din il-qorti hija tal-fehma illi t-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) li ssoltu jsir minħabba l-għan soċjali tal-liġi (f'każijiet fejn il-fond ikun wieħed residenzjali) għandu jinżel għal għoxrin fil-mija (20%). Għandu wkoll isir tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20%) sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li s-soċjeta' attriċi kien jirnexxielha ssib tikri l-proprjetà mikrija tul iż-żmien relevanti.

17. Wara li qieset l-għan soċjali tal-liġi u qieset ukoll it-tnaqqis l-ieħor hawn fuq imsemmi stabbilit mill-Qorti Ewropea fil-każ ta' Cauchi *i.e.* peress li l-fond mhux neċessarjament kien dejjem jinkera fiż-żmien relevanti, din il-qorti hija tal-fehma illi l-awment fil-kera li l-partijiet għall-ftehim tad-19 ta'

---

[4] Ara wkoll Mario Carmelo Pace *et v.* Avukat tal-Istat *et* (Q.K., 30/11/2022) (rik.nru. 126/2021); L-Avukat Peter Borg Costanzi *pro et noe v.* Maria Carmela *sive'* Marlene Bonniċi *et* (Q.K., 26/10/2022) (rik. nru. 239/2020)

Lulju 1990 qablu dwaru kopra kemm l-inflazzjoni kif ukoll iż-żieda fil-valur lokatizju tal-istabbiliment kummerċjali in kwistjoni fis-suq liberu tul is-snin.

18. Bejn is-sena 1996 sas-sena 2019 il-kera miftehma fil-kuntratt lokatizju tad-19 ta' Lulju 1990 fil-fatt kienet tiżboq il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq ħieles wara li tqis l-għan soċjali tal-liġi u jittieħed kont ukoll tal-inċertezza illi s-soċjeta' attriċi kien jirnexxielha ssib tikri l-proprjeta' tul iż-żmien relevanti kollu.

19. Peress li ma nħolqot l-ebda diskrepanza qawwija u sinifikanti bejn il-kera hekk kif miftehma bejn il-partijiet fid-19 ta' Lulju 1990 u l-valur lokatizzju tal-fond kummerċjali fil-perjodu relevanti ma jistax jingħad illi nkisru d-drittijiet fondamentali tas-soċjeta' attriċi hekk kif imħarsin bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Meqjus l-għan soċjali tal-liġi kif ukoll il-fatt li l-fond mhux neċessarjament kien jinkera għaż-żmien kollu, l-kera li rċeviet is-soċjeta' attriċi kienet waħda ġusta fiċ-ċirkostanzi.

20. Din il-qorti, f'din is-sentenza, m'hijiex qed tgħid illi ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tas-sidien taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll f'każijiet fejn ikun hemm ftehim volontarju bejn is-sid u l-inkwilin li ġie ffirmat qabel is-sena 1995 u li fih il-partijiet qablu dwar l-awmenti fil-kera għas-snin ta' wara. [5] Dak li qed tgħid din il-qorti fis-sentenza tallum hu li ma jista' jkun hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali tas-sidien f'każijiet fejn ma teżisti l-ebda diskrepanza qawwija jew sinifikanti bejn il-kera li s-sidien irċevew u / jew li għadhom qed jirċievu għall-fond

---

[5] Ara, f'dan is-sens, <u>Mario Carmelo Pace *et v.* Avukat tal-Istat *et*</u> (Q.K., 30/11/2022) (rik.nru. 126/2021)

kummerċjali tagħhom u l-kera li tah u / jew qed jagħti s-suq ħieles fis-snin relevanti.

21. Din il-qorti għalhekk taqbel perfettament ma’ dak li qalet l-ewwel qorti fis-sentenza appellata meta pprovdiet hekk:

> »Ħarsa lejn l-kera li rċieviet ir-rikorrenti matul is-snin meta mqabbla mal-kera kkonstatata mill-perit maħtur mill-Qorti turi illi ma tantx hemm diskrepanza; anzi, fl-ewwel snin, il-kera pperċepita kienet teċċedi l-valur ikkonstatat mill-perit tekniku. Id-differenza bejn dak li attwalment ġie perċepit mir-rikorrenti u dak li r-rikorrenti setgħat iddaħħal li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjeta’ hija minima u żgur li ma ġarritx piż sproporzjonat minħabba l-kera« [6]

22. Għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija din il-qorti tiċħad l-appell tas-soċjeta’ attriċi u tikkonferma s-sentenza appellata *in toto*.

23. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel istanza kif ukoll ta’ dan l-appell, jitħallsu mis-soċjeta’ attriċi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da

---

[6] Ara *fol*. 275