QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 21 ta' Ottubru, 2024.

Numru 4

Rikors numru 140/2020/1 RGM

Emanuel Micallef

v.

L-Avukat tal-Istat; Roderick Muscat
għal kull interess li jista' jkollu

1. Dan huwa appell tal-attur minn sentenza mogħtija fit-22 ta' Ġunju 2023 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali li sabet illi bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet relevanti tal-liġijiet tal-kera għaċ-ċirkostanzi tal-każ ma kien hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attur imħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] jew bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezz-

joni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [“l-Ewwel Protokoll”].

2. Il-fatti relevanti huma dawn: l-attur huwa sid ta’ ħanut fir-Rabat, Malta, li kien kera lill-konvenut Roderick Muscat b’kitba privata tal-24 ta’ Lulju 1992. B’dik il-kitba l-partijiet kienu ftiehmu illi dan il-ħanut jinkera lill-konvenut Roderick Muscat għal erba’ snin b’seħħ mill-15 ta’ Awwissu 1992, b’kera ta’ erba’ liri ta’ Malta (Lm 4) kuljum, li jitħallsu kull sitt xhur bil-quddiem. Il-partijiet ftiehmu wkoll illi ż-żmien tal-kirja seta’ jiġġedded bil-kunsens tal-partijiet wara l-ewwel erba’ snin, u wkoll wara kull erba’ snin, u f’dak il-każ il-kera għall-erba’ snin ta’ wara kellu dejjem jiżdied b’għaxra fil-mija (10%) fuq il-kera ta’ qabel.

3. L-attur igħid illi għalkemm il-kirja ngħatat għal erba’ snin, madankollu “b’effett tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta dina l-kirja baqgħet tiġi mġedda *ex lege*”. Igħid ukoll illi l-kera li hu marbut li jaċċetta “hija waħda irriżorja meta komparat mal-kera li l-fond kien jikseb fis-suq ...” u illi “l-isproporzjon huwa tant kbir li bil-mekkaniżmu previst mil-liġi l-mittenti [l-attur] qatt ma ser jingħata kirja ekwa għaż-żmien li l-fond ser jibqa’ f’idejn l-inkwilin”.

4. Billi jidhirlu illi dan kollu huwa bi ksur tal-jeddijiet tiegħu għat-tgawdija ta’ ħwejġu, l-attur fetaħ din il-kawża u talab illi l-qorti:

> »1. tiddikjara li l-proviżjonijiet [*sic*] tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta flimkien mal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 hekk kif applikati għall-każ odjern qegħdin jiksru d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-Kap. 319) …;

»2. konsegwentement tagħtih dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni, inkluż li jingħata l-pussess effettiv tal-fond … Rabat, Malta; alternattivament tiddikjara li l-proviżjonijiet [*sic*] imsemmija ma jistgħux jiġu invokati mill-inkwilin sabiex jibqa' jokkupa l-fond;

»3. tillikwida kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti u tordna l-konvenut Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrent.

»Bl-ispejjeż.«

5. L-Avukat tal-Istat ressaq dawn l-eċċezzjonijiet, fost oħrajn:

»… … …

»2. Fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin

»Rigward l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

»3. Għal dak li għandu x'jaqsam l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan l-artikolu mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufiħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) ...";

»… … …

»7. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;

»… … …«

6. Il-konvenut Muscat ressaq dawn l-eċċezzjonijiet, fost oħrajn:

»... … … …

»7. Għal dak li għandu x'jaqsam mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan l-artikolu mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni … … …

»… … …

»12. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud.

»… … …

7. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

> »...
>
> »2. tilqa' t-tieni, it-tielet, u s-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara illi artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli għall-mertu tal-kawża odjerna.
>
> »…
>
> »4. tilqa' s-seba' u t-tnax-il eċċezzjoni tal-imtimat Roderick Muscat;
>
> »5. tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fejn eċċepixxa li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt;
>
> »6. tiċħad it-talbiet tar-rikorrent.
>
> »Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.«

8. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha, safejn relevanti għall-appell, ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »... … … …
>
> »16. Fil-mertu l-Avukat tal-Istat jibda billi jgħid illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.
>
> »17. Il-qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra t-talbiet tar-rikorrent imsejsa fuq artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.
>
> »Il-liġi impunjata.
>
> »Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69):
>
> »18. Artikolu 3.
>
> > »"Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-dispożizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."
>
> »19. Artikolu 12.
>
> > »"Jekk il-fond ikun ħanut, sid il-kera ma jistax jieħu lura l-pussess tiegħu fiż-żmien li din l-Ordinanza tkun isseħħ, ħlief fil-każ imsemmi fl-artikolu 9(a) jew jekk il-fond ikun tal-Gvern jew amministrat minnu jew ikun xort'oħra meħtieġ mill-Gvern għal skop ta' utilità pubblika."
>
> »Kodiċi Ċivili - Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
>
> »20. Artikolu 1531B.
>
> > »"Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju,1995, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar, 2010 għandhom japplikaw l-artikoli 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K"

»21. Artikolu 1531D.

»"(1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar,.2010,jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013.

»"(2) Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta'Jannar, 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.

»"(3) 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."

»Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

»22. Safejn it-talbiet tar-rikorrenti huma msejsa fuq Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat li dan l-artikolu ma hux applikabbli għall-fattispecie tal-każ odjern huma fondati. Peress li Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ qabel is-sena 1962 huwa eżenti b'effett tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.

»23. Kif ġie ritenut fis-sentenza <u>Charles Bonello *v.* Il-Kummissarju tal-Pulizija</u> mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020:

»"Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, però ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (*a*) sa (*d*) tal-art. 47 (9) tal-Kostituzzjoni."

»24. Għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrent in kwantu msejsa fuq artikolu 37 qed jiġu respinti.

»25. Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li:

»"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.

»Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

»Iżda d-dispożizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex

jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

»26. Ir-rikorrent isostni illi Kapitolu 69 u l-Kapitolu 16 iċaħħduh mid-dritt għat-tgawdija tal-possedimenti tiegħu kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naħa l-oħra l-konvenut Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Jeċċepixxi wkoll illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma' għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli.

»27. L-Avukat tal-Istat jgħid illi għalkemm ir-rikorrent jilmenta dwar l-ammont ta' kera u l-kundizzjonijiet tal-kirja, dawn kienu imposti mir-rikorrent stess fis-sena 1992 bi qbil mal-inkwilin u mhux imposti mill-Istat.

»28. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ odjern għandu jiġi ikkunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 tal-istess Protokoll.

»29. Sabiex l-indħil tal-istat ma jkunx leżiv tad-dritt fundamentali protett b'dak l-artikolu, jeħtieġ li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. … … …

»… … …

»31. B'riassunt jingħad illi artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli:

»L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet.

»It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali.

»It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni.

»Miżura f'Qafas Legali.

»32. Il-leżjoni tad-dritt fundamentali allegat mir-rikorrent huwa riżultat ta' miżura naxxenti minn liġi u għalhekk minn qafas legali. M'hemmx kuntrast illi dak lamentat mir-rikorrent huwa riżultat tal-applikazzjoni u implimentazzjoni ta' dispożizzjonijiet statutorji senjatament artikoli 3 u 4 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll Att X tal-2009. Jekk għandux raġun dwar l-ilment tiegħu hija kwistjoni oħra li ser tiġi trattata aktar 'l isfel. Isegwi għalhekk illi l-ewwel element tal-legalità huwa sodisfatt.

»L-għan wara l-liġi impunjata – l-interess ġenerali.

»33. Dwar it-tieni element rigwardanti l-għan wara l-liġi impunjata, sabiex tgħaddi t-test jeħtieġ jiġi muri sodisfaċentment illi tali miżura

leġislativa kienet fl-interess ġenerali. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-konvenut Avukat tal-Istat jisħaq illi l-iskop tal-liġi li minnha qed jilmentaw ir-rikorrenti huwa sabiex jiġu protetti fondi kummerċjali sabiex tippreserva l-vijabbiltà ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġja l-konsumatur u tipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-intrapriżi.

»… … …

»35. Tenut kont li l-immobbli mertu tal-kawża huwa fond kummerċjali u mhux dar residenzjali, jeħtieġ jiġi eżaminat jekk il-liġi impunjata li tagħti kenn lill-inkwilin ta' ħanut tissodisfax il-kriterju ta' għan leġittimu fl-interess ġenerali.

»36. Filwaqt li mhux kontestat li meta ġiet promulgata l-liġi attakkata ċ-ċirkostanzi ekonomiċi ta' pajjiżna kienu tali illi fl-interess ġenerali l-liġi tagħti protezzjoni mhux biss lill-inkwilini ta' djar residenzjali iżda wkoll lill-inkwlini ta' ħwienet sabiex ma jispiċċawx ifallu, meta bit-trapass taż-żmien is-sitwazzjoni ekonomika tjiebet u l-liġi baqgħet tagħti l-istess protezzjoni lill-inkwilini ta' fondi kummerċjali daqs li kieku s-sitwazzjoni ekonomika ta' pajjiżna baqgħet ma tjibitx, beda jonqos f'dik il-liġi l-għan leġittimu fl-interess ġenerali.

»37. Sabiex liġi ma tippekkax kontra l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jeħtieġ li l-iskop leġittimu fl-interess ġenerali ma jkunx eżistenti biss mal-promulgazzjoni tagħha iżda jrid jipperdura sakemm tibqa' *in vigore*. Jekk maż-żmien il-benefiċju fl-interess ġenerali ta' liġi bħal dik jonqos u jisfuma, allura tonqos u tisfuma il-kwalifika ta' liġi fl-interess ġenerali u f'dak il-mument jiskatta fuq l-Istat l-obbligu illi jintervjeni b'emendi leġislativi.

»38. Opportun referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet <u>Louis Apap Bologna *v.* Avukat Ġenerali *et*</u>, tad-29 ta' Marzu 2019, li wkoll kienet tirrigwarda kirja kummerċjali regolata mill-Kap. 69:

> »"Għalkemm fir-rikors tal-appell tiegħu l-konvenut Avukat Ġenerali aċċenna tant, b'mod pjuttost xejn ċar, għall-għan leġittimu tal-Istat, dan ma kienx irriżulta quddiem l-ewwel qorti. Dan l-għan ma setax jissussisti fejn il-kera tkun tant baxxa, aktar u aktar f'każ li kien jirrigwarda kirja kummerċjali. Lanqas ma kien argument validu tal-konvenut Avukat Ġenerali li l-protezzjoni tal-kirja kummerċjali in kwistjoni kienet ser tieqaf fl-2028 għaliex dan kien ifisser li l-inkwilin kien baqgħalu għaxar snin oħra fil-ħanut b'kera ta' €742.81 fis-sena. Fuq l-istess konsiderazzjoni l-Qorti Ewropea fis-sentenza tagħha fl-ismijiet <u>Zammit & Attard Cassar *v.* Malta</u> kienet iddeċidiet li wkoll hemm vjolazzjoni fil-każ ta' ħanut li l-kirja kellha tintemm fl-2028."

»… … …

»40. Huwa fatt illi aktar ma s-sitwazzjoni ekonomika ta' pajjiż titjieb aktar jonqos f'liġi bħal dik in eżami l-interess ġenerali. Fl-istess ħin però xorta waħda il-liġijiet impunjati kienu u għad għandhom il-mira tagħhom l-interess ġenerali, għalkemm ridott meta komparat ma' kirjiet ta' djar residenzjali.

»L-allegat piż sproporzjonat fuq sid il-kera.

»41. L-intimat Avukat tal-Istat jisħaq illi r-rikorrent ma kienx qed iġgarrab piż eċċessiv peress illi skond artikolu 1531D il-kirja dovuta

kellha fis-sena 2010 tiżdied bi 15% fis-sena għal tliet snin konsekutivi u b'effett mill-1 ta' Jannar 2014 kellha tiżdied bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%) fis-sena filwaqt li artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili kien jipprovdi għar-ripreża tal-fond fis-sena 2028. Jgħid illi skond l-istess rikorrent kien minħabba l-mod kif ġie abbozzat il-kuntratt ta' kera *de quo* li ma kienx ibbenefika miż-żidiet provduti minn artikolu 1531D (1) u (2).

»42. Jeħtieġ għalhekk li neżaminaw il-kuntratt ta' kera ta' dan il-ħanut u x'impatt fuqu kien hemm b'effett tal-introduzzjoni ta' artikolu 1531D bis-saħħa tal-Att X tal-2009 ċitat *supra*.

»43. B'mod partikolari jeħtieġ li l-qorti tiddelibera dwar jekk verament l-allegazzjoni tar-rikorrent li l-liġi qed timponi fuqu kera sfurzata b'kera baxx hiex allegazzjoni fondata. Dan għaliex kollox iħoll u jorbot jekk ir-rikorrent irnexxilux jipprova li għandu *victim status* fit-termini tal-Konvenzjoni. Jekk ma jirriżultax *victim status* marbut mal-ewwel talba fejn qed jintalab dikjarazzjoni ta' leżjoni tal-jedd fundamentali, ma jkun ġie leż l-ebda jedd konvenzjonali.

»44. Il-fond kien inkera mir-rikorrent lill-konvenut Muscat fl-24 ta' Lulju 1992 bil-kera ta' € 3,408 fis-sena. Jgħid ir-rikorrent fil-premessi illi l-kirja llum żdiedet għal € 6,024 fis-sena bis-saħħa tal-kuntratt li kien jistipula illi kull erba' snin il-kera tgħola b'10%. Ir-rikorrent jgħid li dan l-ammont huwa kera forzat fuqu bil-liġi impunjata u li huwa ferm 'il bogħod mill-valur lokatizju ta' € 16,400 fis-sena li l-perit minnu inkarigat iċċertifika fis-sena 2020.

»45. Fir-relazzjoni teknika tiegħu il-perit tekniku Mario Axisa irrelata illi fis-sena 2020 il-valur lokatizju tal-ħanut *de quo* kien ta' € 12,960.00 fis-sena.

»46. Naraw issa l-artikoli tal-liġi li minnhom qed jilmenta r-rikorrent u x'effett kellhom fuq il-kuntratt tal-kera mertu tal-kawża odjerna.

»47. Bis-saħħa tal-Att V tas-sena 2009 [*recte*: Att X tas-sena 2009] ġie introdott artikolu 1531D għall-Kodiċi Ċivili li llum jaqra kif ġej:

> »"(1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2010, jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar 2010 u l-31 ta' Diċembru 2013.
>
> »"(2) Il-kera … għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena … … …"

»48. Ir-rikorrent qed isejjes il-kawża minnu promossa fuq il-premessa illi huwa kera l-ħanut tiegħu ġewwa r-Rabat permezz ta' kuntratt tal-24 ta' Lulju 1992 għal erba' snin snin b'effett mit-13 ta' Awwissu 1992, bil-kera ta' €3,408 fis-sena. Jgħid li għalkemm il-ftehim tal-kera kien għal erba' snin, l-inkwilin baqa' fil-fond b'effett tal-liġi impunjata. Jgħid illi peress li fil-kuntratt ta' kera ftiehmu li wara erba' snin il-kirja togħla b'10% u tibqa' hekk tgħola kull erba' snin, huwa ma setax jibbenefika miż-żidiet li ġew introdotti fuq kirjiet ta' qabel l-1 ta' Ġunju1995, (*i.e.* 15% żieda kull sena għas-snin 2010 – 2013, u għaż-żieda ta' 5% fis-

sena mis-sena 2014 'il quddiem) u dan b'effett tas-sub-inċiż 3 tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 li jipprovdi illi:

> »"(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."

»49. Skond ir-rikorrent minħabba s-sub-inċiż 3 appena ċitat, huwa ma setax jibbenefika miż-żiedet fil-kera kontemplati fis-sub inċiż 1 u 2 tal-artikolu 1531D.

»50. Dan ifisser illi fil-verità r-rikorrent ma hux qed jilmenta mis-sub-inċiz wieħed u mis-sub-inċiż tnejn tal-artikolu 1531D kif solitament isir f'kawżi ta' din ix-xorta, iżda mis-sub-inċiż (3) li kif rajna jipprovdi illi, 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. Tant hu hekk illi fir-raba' premessa tar-rikors promotur is-sub-inċiż (3) huwa riprodott testwalment.

»51. Meta daħal għall-kuntratt ta' kera kien jaf ir-rikorrent li bil-liġi viġenti fis-sena 1993 ma setax jitlob għall-iżgombru wara l-iskadenza tat-terminu miftiehem ta' erba' snin. Din il-qorti tosserva però li l-partijiet fuq l-iskrittura ta' lokazzjoni ma ftiehmux espressament illi l-kirja kellha tiġġedded kull erba' snin għal xi perijodu massimu. Dan ma jgħiduhx. Li jingħad biss huwa illi wara l-iskadenza tat-terminu pattwit ta' erba' snin il-kera tiżdied b'10% kull erba' snin. Jidher illi s-sid u l-inkwilin ħadu in konsiderazzjoni illi, b'effett tal-Kap. 16, mal-iskadenza tat-terminu miftiehem ta' erba' snin is-sid ma setax jitlob lill-inkwilin jiżgombra mill-ħanut.

»52. Il-qorti għandha dubji serji kemm dik il-klawsola ta' awment ta' kera wara l-iskadenza tal-perijodu oriġinali ta' kera kienet konformi mal-liġi. Hawnhekk mhux il-*forum* idoneu għad-determinazzjoni ta' dan l-aspett tal-kuntratt, anke għaliex ħadd mill-partijiet ma ressaq xi sottomissjoni fir-rigward. Għall-finijiet ta' din il-kawża l-qorti tirreferi għall-artikolu 3 tal-Kap. 69 li jipprovdi illi:

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

»Kif ukoll għall-artikolu 15 tal-Kap. 69 applikabbli fis-sena 1992, l-annu li fih ġie ffirmat il-kuntratt ta' kera *de quo*, li jipprovdi illi l-pattijiet li jorbtu lill-kerrej għal kondizzjonijiet li huma ferm anqas vantaġġjużi minn dawk mogħtija fl-Ordinanza, għandhom jitqiesu nulli u mingħajr effett.

»53. Jibqa' l-fatt illi r-rikorrent u l-konvenut Muscat ftiehmu li l-kera tgħola 10% kull erba' snin sussegwenti wara l-iskadenza tal-erba' snin miftiehma; però tali klawsola ma għandhiex tiftehem li l-partijiet kienu qed jiftiehmu kirja għal perijodu indefinit. In tema legali ssir referenza għas-sentenza <u>Emanuel Santillo *et v.* Nazzareno Axisa</u> mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fl-24 ta'Frar 2012 fejn dwar klawsola simili ġie deċiż kif isegwi:

> »"Kwindi, dik il-klawsola ma tistax tiftehem li l-kirja tiġġedded awtomatikament għal żmien indefinit a xelta tal-inkwilin u kemm irid hu; irid ikun hemm żmien miftiehem. Ħalli għeluq iż-żmien miftiehem

> tidħol topera xi liġi partikolari, però terminu jrid ikun stabbilit. Jekk il-ħsieb tal-partijiet kien li l-kirja tiġġedded awtomatikament għal żmien indefinit a xelta tal-inkwilin, allura il-patt relattiv għandu jitqies null għax kontra l-liġi". (ara wkoll Qorti tal-Appell Inferjuri - Maria Dolores Bacic *et v. Reno Store Company Ltd* - 29 ta' Ottubru 2014).

»54. M'għandux ikun hemm dubju illi mal-iskadenza tal-ewwel erba' snin l-inkwilin Muscat baqa' jokkupa l-ħanut b'effett tal-artikolu 12 tal-Kap. 69 li jipprovdi illi:

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

»55. Fit-tielet premessa r-rikorrent jgħid "illi din il-kirja ngħatat għal erba' snin, izda b'effett tad-dispożizzjonijiet tal-Kaptiolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta dina l-kirja baqgħet tiġi mġedda *ex lege*". Sew qed jgħid ir-rikorrent li wara l-iskadenza tal-ewwel erba' snin, it-terminu oriġinali tal-kera, l-inkwilin baqa' jgawdi l-kirja mhux bis-saħħa tal-kuntratt iżda bis-saħħa tal-liġi.

»56. Ġie wkoll stipulat fil-kuntratt ta' kera illi kull benefikat li l-inkwilin jagħmel fil-ħanut jibqa' a favur is-sid mingħajr l-ebda jedd ta' kumpens lill-inkwilin. Dwar manutenzjoni r-rikorrent u l-inkwilin ftiehmu illi sew il-manutenzjoni ordinarja kif ukoll il-manutenzjoni straordinajra huma a karigu tal-inkwilin. Ir-rikorrent rabat ukoll lill-inkwilin illi jekk dan tal-aħħar jiġi sabiex jivvaka mill-ħanut huwa kellu jagħti lir-rikorrent pre-avviż ta' mhux anqas minn tliet xhur.

»57. Fil-verità r-rikorrent mhux qed jilmenta mill-awment li l-liġi pprovdit permezz tal-Att X tal-2009 iżda bil-fatt li skontu ma setax jibbenefika minn tali żidiet. Jilmenta mill-fatt illi huwa ntrabat bonarjament mal-inkwilin li l-kera tiżdied bir-rata ta' 10% kull erba' snin wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja.

»58. Għall-finijiet tal-konsiderazzjoni jekk il-jedd konvenzjonali ta' sid il-kera li jgawdi l-possedimenti tiegħu hux qed jiġi leż, il-qorti sejra l-ewwel tieħu in konsiderazzjoni l-kera perċepibbli mir-rikorrent *ai termini* ta' artikolu 1531D (1) u (2) tal-Kap. 16 mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni iż-żidiet *ai termini* ta' klawsola kontrattwali għar-raġuni fuq mogħtija. Il-qorti imbagħad ser tieħu in konsiderazzjoni il-kera li effettivament daħħal ir-rikorrent għall-finijiet ta' eżerċizzju komparattiv bejn dak li kien intitolat għalih skond il-liġi u dak li effettivament irċeva mingħand l-inkwilin.

»59. Jekk wieħed kellu jagħmel kalkolu ta' kemm kien jirċevi kera r-rikorrent fiż-żmien rilevanti mingħajr ma jittieħed kont tal-klawsola ta' żieda ta' 10% kull erba' snin, filwaqt li jiġi applikat l-awment provdut bl-artikolu 1531D b'effett mis-sena 2010 insibu kif ġej:

»24/07/1996 - 23/07/2010 : 47,712.00

»24/07/2010 - 23/07/2011 : 3,919.20

»24/07/2011 - 23/07/2012 : 4,507.08

»24/07/2012 - 23/07/2013 : 5,183.14

»24/07/2013 - 23/07/2014 : 5,960.61

»24/07/2014 - 23/07/2015 : 6,258.64

»24/07/2015 - 23/07/2016 : 6,571.57

»24/07/2016 - 23/07/2017 : 6,900.15

»24/07/2017 - 23/07/2018 : 7,245.16

»24/07/2018 - 23/07/2019 : 7,607.42

»24/07/2019 - 23/07/2020 : <u>7,987.79</u>

»Total : €109,852.76

»60. Il-kera li r-rikorrent effettivament irċeva mingħand l-inkwilin għall-perijodu 1996 - 2020 b'żieda ta' 10% kull erba' snin:

»24/07/1996 - 23/07/2000 : 14,995.20

»24/07/2000 - 23/07/2004 : 16,494.72

»24/07/2004 - 23/07/2008 : 18,144.19

»24/07/2008 - 23/07/2012 : 19,958.62

»24/07/2012 - 23/07/2016 : 21,954.48

»24/07/2016 - 23/07/2020 : <u>24,149.93</u>

»Total : €115,697.14

»61. Stima tal-valur lokatizju mill-perit tekniku:

»1996 - 1999 : 13,440.00

»2000 - 2003 : 17,280.00

»2004 - 2007 : 26,400.00

»2008 - 2011 : 29,760.00

»2012 - 2015 : 29,280.00

»2016 - 2019 : 37,440.00

»2020 : <u>12,960.00</u>

»Total : €166,560.00

»62. Minn dan l-eżerċizzju komparattiv jirriżulta illi fil-perijodu rilevanti r-rikorrent irċeva kera mingħand l-konvenut Roderick Muscat ammontanti globalment għal €115,697.14 filwaqt li skond stima tal-perit tekniku għall-istess perijodu il-valur loktaizju kien globalment ilaħħaq is-somma ta' €166,560.00.

»63. Il-qorti ma hiex konvinta illi dħul attwali ta' kera fl-ammont ta' €115,697.14, meta l-istima tal-perit tekniku fuq l-istess perijodu hija ta' €166,560.00, tammonta għal sproporzjon tant qawwi li jissarraf f'leżjoni tal-jedd konvenzjonali tar-rikorrent *qua* sid. Ibda biex ir-rikorrent ma ġab l-ebda prova illi kien jirnexxilu jikri il-ħanut għall-perijodu kollu rilevanti bl-istima la li ta l-perit tekniku u wisq anqas bl-istima li ta l-perit *ex parte*.

»64. Jekk nieħdu l-formula ta' kejl stabbilita f'<u>Cauchi *v.* Malta</u> fejn għall-finijiet ta' kejl ta' danni pekunjarji huwa llum aċċettat bħala ġurisprudenza assodata li l-ammont tal-istima jitnaqqas b'ammont ekwivalenti għal 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza inerenti fil-materja ta' kiri, ifisser illi l-istima globali ta' €165,560.00 tal-perit

tekniku tinżel għal €132,448.00 mentri r-rikorrent irċeva effettivament f'idejh is-somma ta' €115,697.00, differenza ta' anqas minn €17,000 li fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ ma jissarrafx f'leżjoni ta' dritt fundamentali.

»65. Fil-fehma tal-qorti r-rikorrent ma rnexxilux jipprova illi bejn il-kera perċepita effettivament f'idejh u l-istima tal-perit tekniku nieqes l-*allowance* għall-inċertezza, hemm xi sproporzjon li jilledilu l-jedd konvenzjonali tiegħu għat-tgawdija tal-possediment tiegħu.

»66. Għalhekk qed tiddeċiedi li r-rikorrent ma rnexxilux jipprova li sofra leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu *qua* sid il-ħanut mertu tal-kawża u konsegwentement it-talbiet tiegħu qed jiġu respinti.«

9. L-attur appella b'rikors tat-12 ta' Lulju 2023 li wieġbu għalih il-konvenut Muscat fit-28 ta' Lulju 2023 u l-Avukat tal-Istat fl-1 ta' Awwissu 2023.

10. L-ewwel aggravju tal-appell jolqot in-nuqqas ta' sejbien ta' ksur taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni, u ġie mfisser hekk:

»A rigward l-applikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni f'dan il-każ, l-ewwel qorti qalet illi dan l-artikolu m'huwiex applikabbli għal każ odjern … … …

»… … …

»L-appellant ma jaqbilx ma' dan ir-raġunament tal-ewwel qorti u jagħmel ampja riferenza għas-sentenza ta' dina l-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet <u>Catherine Tabone *v.* Avukat tal-Istat *et*</u> (rikors nru 27/18) fejn f'dan ir-rigward qalet is-segwenti:

»"L-ewwel aggravju – l-ewwel qorti kellha tilqa' l-eċċezzjoni li l-atturi ma setgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

»"8. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi:

»"'(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interessi fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist:

»"'(*a*) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq.'

»"9. L-Avukat Ġenerali jsostni li l-artikolu 37 jitratta biss dwar it-teħid bil-forza tal-proprjetà u li dik id-disposizzjoni ma toffrix protezzjoni meta 'jkun hemm interferenza fid-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà'.

»"10. L-ewwel qorti kkonkludiet li:

»"'mid-diċitura tas-subinċiż (1) tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-disposizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tat-terminu 'interess' li ċertament jolqtu l-każ in eżami. L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jipproteġi kull interess fil-proprjetà u għalhekk l-artikolu ma jinkisirx biss bit-teħid tal-proprjetà iżda wkoll meta

> jitnaqqar interess fiha. Huwa veru li fil-każ odjern mhemm l-ebda teħid ta' proprjetà iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-kontroll ta' kera u ta' użu għal żmien indefinit tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjetà u ta' dritt fuqha għall-fini ta' introjtu xieraq jew ta' użu (Estelle Azzopardi *et v.* Mikelina Said *et*, Kost 14/12/2018, u Mikelina Said *et v.* Estelle Azzopardi *et*, Kost. 14/12/2018; David Pulliċino *et v.* Avukat Ġenerali *et*, Kost 31/01/2019).'

»"11. Fis-sentenza Vincent Curmi *nomine v.* Avukat Ġenerali *et* tal-24 ta' Ġunju 2016 din il-qorti qalet:

> »"'Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid, li jista' jkun kull 'interess' jew 'dritt' fi proprjetà 'ta' kull xorta' mobbli u immobbli. Jiġi osservat li, għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant din il-qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ *non si tratta* sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda *si tratta* ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.'

»"12. Dak il-każ kien ukoll jitratta dwar kirja protetta bil-liġi speċjali, però ta' fond kummerċjali.

»"13. L-appellant ma qal xejn ġdid li b'xi mod jista' jikkonvinċi lil din il-qorti biex tibdel dak li qalet fis-sentenza fuq imsemmija, u li japplika wkoll għal dan il-każ.

»"14. L-appellant għamel ukoll riferenza għall-artikolu 37(2) tal-Kostituzzjoni. Il-qorti fehmet li qiegħed jirreferi għall-paragrafu (*f*) li jaqra:

> »"'(2) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftihem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà …
>
> »"'(*f*) bħala inċidentali għal kirja, liċenzja, privileġġ jew ipoteka, *mortgage*, dritt, *bill of sale*, pleġġ jew kuntratt ieħor.'

»"15. Fis-sentenza fuq imsemmija, din il-Qorti interpretat dik id-disposizzjoni fis-sens li "… ma tfissirx li l-istat jista' jimponi kirjiet jew ipoteki fuq proprjetà ta' terzi mingħajr kumpens, iżda tfisser li sid ta' post ma jistax jinvoka l-protezzjoni ta' dan l-artikolu jekk it-teħid tal-pussess jew akkwist ikun konsegwenza ta' obbligi volontarjament assunti minnu taħt per eżempju, kostituzzjoni ta' ipoteka, kirja, applikazzjoni għal liċenzja u fl-ipoteżijiet l-oħra previsti fil-paragrafu imsemmi'.

»"16. Kull ma qal l-Avukat Ġenerali hu li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax minħabba subartikolu (2) tal-istess disposizzjoni, mingħajr ebda argument.

»"17. Ilment ieħor hu li l-ewwel qorti ma kkunsidratx l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, li jipprovdi:

> »"'Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data .'
>
> »"18. Madankollu waħda mill-kundizzjonijiet biex tapplika dik id-disposizzjoni hi li l-liġi ma '… żżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba'.
>
> »"19. Rajna diġà kif dik il-liġi żiedet il-proprjetà li fihom jista' jittieħed interess fi proprjetà.
>
> »"20. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel aggravju."
>
> »Aabbażi ta' dan ir-raġunament, m'għandhux ikun hemm l-iċken dubbju illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għandu japplika (flimkien mal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni) għall-każ odjern wkoll u għaldaqstant l-eċċezzjonijiet fejn ġie indikat illi l-art. 37 tal-Kostituzzjoni m'hux applikabbli għal każ odjern għandhom jiġu miċħuda.«

11. Is-sentenza ċitata mill-appellant sabet illi l-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni ma ħelisx lid-dispożizzjonijiet tal-liġi impunjati mill-effetti tal-art. 37 għax fiċ-ċirkostanzi tal-każ sabet illi dawk id-dispożizzjonijiet żiedu max-xorta ta' proprjetà li seta' jittieħed pussess tagħha. Ma ntweriex li dan huwa l-każ illum, għax proprjetà kummerċjali kienet tintlaqat bil-liġijiet tal-kera anke qabel it-3 ta' Marzu 1962, u l-emendi f'dawk il-liġijiet tejbu mhux għarrqu d-drittijiet tas-sidien ta' dik ix-xorta ta' proprjetà. Din il-qorti għalhekk taqbel mad-deċiżjoni tal-ewwel qorti li l-każ tal-lum ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni, u l-aggravju huwa għalhekk miċħud.

12. It-tieni aggravju jolqot in-nuqqas ta' sejbien ta' ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, u ġie mfisser hekk:

> »Dwar l-allegat ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol, l-ewwel qorti fil-parti konsiderandi tagħha senjatament fil-punt numru 28 tas-sentenza qalet illi "l-każ odjern għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol" u ma' dan hemm qbil. Il-qorti mbgħad daħlet fl-elementi li jikkostitwixxu dan it-tieni paragrafu u hi qalet f'paragrafu numru 35 tas-sentenza illi "jeħtieġ li jiġi eżaminat jekk il-liġi impunjata li tagħti kenn l-Inkwilin ta' ħanut tissodisfax il-kriterju ta' għan leġittimu fl-interess ġenerali". F'dan ir-rigward huwa

tajjeb li jingħad illi dak li qed jiġi impunjat f'dina l-kawża huma dawk l-artikoli taħt il-Kap. 69 li jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni awtomatika a favur il-kerrej (artt. 3 u 12 tal-Kap. 69) u kif ukoll l-artikoli 1351B u 1351D(3) u 1351I tal-Kodiċi Ċivili;

»Fil-paragrafu numru 37 tas-sentenza l-qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> »"Sabiex liġi ma tippekkax kontra l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jeħtieġ li l-iskop leġittimu fl-interess ġenerali ma jkunx eżistenti biss mal-promulgazzjoni tagħha iżda jrid jipperdura sakemm tibqa' *in vigore*. Jekk maż-żmien il-benefiċju fl-interess ġenerali ta' liġi bħal dik jonqos u jisfuma, allura tonqos u tisfuma il-kwalifika ta' liġi fl-interess ġenerali u f'dak il-mument jiskatta fuq l-Istat l-obbligu illi jintervjeni b'emendi leġislativi."

»Fil-punt numru 40 tas-sentenza l-qorti qalet hekk kif ġej:

> »Huwa fatt illi aktar ma s-sitwazzjoni ekonomika ta' pajjiż titjieb aktar jonqos f'liġi bħal dik in eżami l-interess ġenerali. Fl-istess ħin però xorta waħda il-liġijiet impunjati kienu u għad għandhom il-mira tagħhom l-interess ġenerali, għalkemm ridott meta komparat ma' kirjiet ta' djar residenzjali."

»Skont l-appellant, l-interess ġenerali u l-prinċipju tal-proporzjonalità in kwantu għandu x'jaqsam ma' kirjiet kummerċjali sfaxxa fix-xejn. Indipendentement mill-kera ipperċepita, għandu jirriżulta l-isproporzjoni lampanti favur il-kerrej u kontra s-sid in kwantu is-sid ma jistax jieħu lura l-pussess tal-proprjetà tiegħu stess – il-fatt illi l-proprjetà se terġa' lura għand is-sid fis-sena 2028 (kif jirriżulta minn ġurisprudenza ampja f'dan ir-rigward) ftit li xejn jagħti konfort lis-sidien ta' fondi kummerċjali mikrijin lil terzi qabel is-sena 1995.

»… … …

»Sewwa qalet l-ewwel qorti u *cioè* li "Jekk maż-żmien il-benefiċċju fl-interess ġenerali ta' liġi bħal dik jonqos u jisfuma, allura tonqos u tisfuma il-kwalifika ta' liġi fl-interess ġenerali u f'dak il-mument jiskatta fuq l-istat l-obbligu illi jintervjenti b'emendi leġislativi". Fil-fatt l-interess ġenerali f'kirjiet bħal dawn sfuma u kienu saru emendi leġislattivi *tramite* l-Att X tas-sena 2009 li però ma tawx rimedju għall-isproporzjon qawwi a favur il-kerrej u kontra s-sid. F'dan ir-rigward il-leżjoni tirriżulta mingħajr il-ħtieġa li wieħed jidħol fil-mertu tal-kera ipperċepita. Il-kwistjoni tal-kera ipperċepita mbagħad hija biss waħda mill-elementi tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. Jinċidi l-aktar fuq il-kwistjoni tal-ammont ta' kumpens fis-sens illi l-kumpens għandu jkun relattiv għal kera pperċepita. Hemm qbil illi dan għandu japplika biss f'kirjiet kummerċjali antiki fejn l-għan soċjali u l-interess ġenerali ma jeżistix jew huwa minimu u għalhekk il-kirja kummerċjali sfurzata waħedha hija biżżejjed sabiex tiskatta l-leżjoni – għalfejn l-appellant *qua* sid ta' fond li qed jinkera għal skopijiet kummerċjali qabel is-sena 1995 għandu jibqa' jissussidja l-kerrej bil-proprjeta' tiegħu – dan huwa għal kollox leżiv fil-konfront tal-appellant.;

»Strettament mingħajr preġudizzju għal dan, l-appellant xorta waħda huwa tal-fehma li huwa irnexxielu jipprova l-isproporzjoni bejn dak li kien reċepit bħala kera u dak li effettivament huwa seta' jieħu. L-ewwel qorti sostniet li r-rikorrenti ma rnexxilux jipprova illi bejn il-kera

perċepita u l-istima tal-perit tekniku (nieqes l-*allowance* għall-inċertezza) hemm xi sproporzjon li jilledi l-jedd konvenzjonali tar-rikorrenti.

»Fil-paragrafu numru 43 tas-sentenza il-qorti qalet hekk kif ġej:

> »"B'mod partikolari jeħtieġ li l-qorti tiddelibera dwar jekk verament l-allegazzjoni tar-rikorrent li l-liġi qed timponi fuqu kera sfurzata b'kera baxx hiex allegazzjoni fondata. Dan għaliex kollox iħoll u jorbot jekk ir-rikorrent irnexxilux jipprova li għandu *victim status* fit-termini tal-Konvenzjoni. Jekk ma jirriżultax *victim status* marbut mal-ewwel talba fejn qed jintalab dikjarazzjoni ta' leżjoni tal-jedd fundamentali ma jkun ġie leż l-ebda jedd konvenzjonali."

»Jingħad illi l-kera sfurzata jirriżulta *ictu oculi* mill-kuntratt ta' kera bejn il-partijiet. Dan il-kuntratt ġie ffirmat fis-sena 1992 għal erba' snin u in forza tal-artikolu 3 u 12 tal-Kap. 69, wara t-trapass ta' dawk l-erba' snin oriġinali, il-kera baqgħet tiġi mġedda *ex lege* mingħajr prospett raġjonevoli sabiex is-sid jieħu il-proprjetà tiegħu lura. Għalhekk ċertament illi din il-kirja hija waħda sfurzata ġjaladarba s-sid ma jistax jittermina l-istess minħabba l-liġijiet li qed jiġu impunjati.

»Dwar il-kera pperċepita l-Qorti għamlet is-segwenti raġunament:

> »"48. Ir-rikorrent qed isejjes il-kawża minnu promossa fuq il-premessa illi huwa kera l-ħanut tiegħu ġewwa r-Rabat permezz ta' kuntratt tal-24 ta' Lulju 1992 għal erba' snin snin b'effett mit-13 ta' Awwissu 1992, bil-kera ta' €3,408 fis-sena. Jgħid li għalkemm il-ftehim tal-kera kien għal erba' snin, l-inkwilin baqa' fil-fond b'effett tal-liġi impunjata. Jgħid illi peress li fil-kuntratt ta' kera ftiehmu li wara erba' snin il-kirja tgħola b'10% u tibqa' hekk tgħola kull erba' snin, huwa ma setax jibbenefika miż-żidiet li ġew introdotti fuq kirjiet ta' qabel l-1 ta' Ġunju 1995, (*i.e.* 15% żieda kull sena għas-snin 2010 – 2013, u għaż-żieda ta' 5% fis-sena mis-sena 2014 'il quddiem) u dan b'effett tas-sub-inċiż (3) tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 li jipprovdi illi:
>
> > »"'(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.'
>
> »"49. Skond ir-rikorrent minħabba s-sub-inċiż 3 appena ċitat, huwa ma setax jibbenefika miż-żiedet fil-kera kontemplati fis-sub-inċiż (1) u (2) tal-artikolu 1531D.
>
> »"50. Dan ifisser illi fil-verità r-rikorrent ma hux qed jilmenta mis-sub-inċiż wieħed u mis-sub-inċiż tnejn tal-artikolu 1531D kif solitament isir f'kawżi ta' din ix-xorta, iżda mis-sub-inċiż (3) li kif rajna jipprovdi illi, 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. Tant hu hekk illi fir-raba' premessa tar-rikors promotur is-sub inċiż 3 huwa riprodott testwalment.
>
> »"… … …
>
> »"57. Fil-verità r-rikorrent mhux qed jilmenta mill-awment li l-liġi pprovdit permezz tal-Att X tal-2009 iżda bil-fatt li skontu ma setax jibbenefika minn tali żidiet. Jilmenta mill-fatt illi huwa intrabat bonarjament mal-inkwilin li l-kera tiżdied bir-rata ta' 10% kull erba' snin wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja."

»L-appellant qiegħed jilmenta mill-artikoli 3 u 12 tal-Kap. 69 u l-artikoli 1531B u 1531D sub-inċiż (3) (introdott bl-Att X tal-2009) li huma applikabbli għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern u mhux qed jilmenta (kif donnha qed issostni l-ewwel qorti) mill-fatt illi huwa ma setax jib-benefika miż-żiedet fil-kera hekk kif ikkontemplati fis-subinċiż (1) u (2) tal-artikolu 1531D. Dan fil-fatt ma jirriżulta minn imkien; anzi r-rikors promotur tal-appellant huwa pjuttost ċar f'dan ir-rigward. Illi jirriżulta illi l-qorti kompliet tibbaża il-konsiderazzjonijiet tagħha fuq dina l-premessa żbaljata.

»Fil-verità fil-fehma tal-appellant, l-artikolu 1531D kollu kemm hu huwa bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, iżda peress li fiċ-ċirkostanzi ta' dan l-każ japplika s-sub-inċiż (3), huwa qed jilmenta dwar dan l-artikolu parti-kolari (kif ukoll l-art 3 u 12 tal-Kap. 69) u mhux qed jilmenta mill-fatt illi huwa ma setax b'xi mod jibbenefika miż-żidiet kontemplati fis-sub-inċiżi (1) u (2) tal-art 1531D – dan huwa rrilevanti *ai fini* ta' dina l-kawża. Fil-fatt lanqas ma jagħmel sens illi l-appellant jilmenta b'dan il-mod u dana għaliex il-kera ipperċepita minnu skont il-kuntratt ta' kera hija ogħla minn dak li kieku kien se jiġi pperċepit minnu kieku applikaw l-awmenti skont is-sub-inċiżi (1) u (2) tal-art. 1531D (*vide* paragrafu 59 u 60 tas-sentenza).

»L-ewwel qorti kompliet tgħid is-segwenti:

> »"51. Meta daħal għall-kuntratt ta' kera kien jaf ir-rikorrent li bil-liġi viġenti fis-sena 1993 ma setax jitlob għall-iżgombru wara l-iskadenza tat-terminu miftiehem ta' erba' snin. Din il-qorti tosserva però li l-partijiet fuq l-iskrittura ta' lokazzjoni ma ftehmux espressament illi l-kirja kellha tiġġedded kull erba' snin għal xi perijodu massimu. Dan ma jgħiduhx. Li jingħad biss huwa illi wara l-iskadenza tat-terminu pattwit ta' erba' snin il-kera tiżdied b'10% kull erba' snin. Jidher illi s-sid u l-inkwilin ħadu in konsiderazzjoni illi, b'effett tal-Kap. 16, mal-iskadenza tat-terminu miftiehem ta' erba' snin, is-sid ma setax jitlob lill-inkwilin jiżgombra mill-ħanut."

»Dan ir-raġunament huwa għal kollox żbaljat. Kienx jaf *o meno* s-sid bil-liġijiet viġenti ta' dak iż-żmien ma jinnewtralizzax il-fatt illi l-liġijiet viġenti li qed jiġu debitament ikkontestati f'din il-kawża huma bi ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-appellant.

»F'dan ir-rigward l-appellant jerġa' jagħmel riferenza għas-sentenza ta' dina l-qorti fl-ismijiet <u>Catherine Tabone *v.* Avukat tal-Istat *et*</u> (rikors nru 27/18) fejn intqal is-segwenti:

> »"63. L-ewwel qorti irraġunat:-
>
> > »"'illi fil-fehma tal-qorti huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-Kap. 69 kienu maghrufa meta gie ffirmat il-ftehim fin-1995 iżda r-rikorrenti ma jidhirx li kellhom għażla libera u lanqas ma setghu "*reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed*" (ara <u>Zammit and Attard Cassar *v.* Malta</u> §50). Li tali sitwazzjoni ta' nuqqas ta' għażla kienet teżisti f`Malta sa żmien reċenti ġie kkonfermat f`diversi sentenza ta` dawn il-qrati u anke tal-Qorti Ewropea. L-għażla għalhekk ma tistax titqies bħala waħda ħielsa u l-awturi tar-rikorrenti u r-rikorrenti ma jistgħux jitqiesu li, għax kienu jafu bil-konsegwenzi taħt il-Kap. 69, daħlu minn jeddhom għal dawk il-konsegwenzi b'mod li

> rrinunżjaw għall-protezzjoni li jagħtuhom il-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali.”.

> »“Il-qorti m’għandha xejn x’iżżid ma’ dak li qalet l-ewwel qorti. L-appellanti m’għamlu ebda argument li jista’ jikkonvinċi mod ieħor lil din il-qorti.”

»A rigward il-kera ippercepita *per se* mir-rikorrenti l-ewwel qorti qalet is-segwenti:

> »“58. Għall-finijiet tal-konsiderazzjoni jekk il-jedd konvenzjonali ta’ sid il-kera li jgawdi l-possedimenti tiegħu hux qed jiġi leż, il-qorti sejra l-ewwel tieħu in konsiderazzjoni l-kera perċepibbli mir-rikorrent *ai termini* ta’ artikolu 1531D (1) u (2) tal-Kap. 16 mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni iż-żidiet *ai termini* ta’ klawsola kontrattwali għar-raġuni fuq mogħtija. Il-qorti mbagħad ser tieħu in konsiderazzjoni l-kera li effettivament daħħal ir-rikorrent għall-finijiet ta’ eżerċizzju komparattiv bejn dak li kien intitolat għalih skond il-liġi u dak li effettivament irċeva mingħand l-inkwilin.”

»Madanakollu, kif diġà ntqal, dak li seta’ jiġi pperċepit mill-appellant biż-żidiet kkontemplati *ai termini* ta’ artikolu 1531D (1) u (2) tal-Kap. 16 huwa rrilevanti;

»… … …

»F’dan ir-rigward jintqal illi meta wieħed jikkumpara il-kera pperċepita mill-appellant mingħand il-kerrej u l-valur lokatizju li ngħata mill-perit imqabbad mill-qorti jirriżulta diskrepanza kbira bejn it-tnejn (u dana żgur mis-sena 2020 ’l quddiem] u għalhekk l-isproporzjoni f’dan ir-rigward għandu jirriżulta pależament. Il-kera pperċepita mill-appellant skont il-kuntratt *de quo* sas-sena 2021 kienet ta’ € 122,324 u l-valur lokaizzju tal-fond sas-sena 2021 kif stmat mill-Perit Axisa kien fl-ammont ta’ € 180,240. B’hekk id-diskrepanza bejn dawn iż-żewġ ammonti huwa sostanzjali u huwa ta’ € 57,916. Anke bit-tnaqqis ta’ 20% tal-valur mogħti mill-Perit Axisa, il-valur lokatizzju jiġi ridott għal € 144,192. Għalhekk id-differenza bejn il-kera effettivament pperċepita u € 144,192 huwa ta’ € 21,868 li xorta waħda jibqa’ ammont konsiderevoli u *per di più* dan l-ammont irid jiżdied bi 5% rappreżentanti interessi li jħalli t-total ta’ € 22,961.40ċ li fl-aħħar mill-aħħar huwa l-ammont li għandu wkoll jingħata bħala kumpens.

»L-ewwel qorti qalet illi l-appellant ma ġabx prova dwar l-introjtu mitluf (*vide* punt 63 tas-sentenza); madanakollu ir-rapport tal-Perit Axisa huwa prova fih innifsu tal-valur lokatizju tal-fond tul is-snin u żgur ma hemmx il-ħtieġa ta’ prova illi dak l-ammont *per se* seta’ jinġieb u proprju għalhekk hemm it-tnaqqis relatat mal-inċertezza (li fil-fehma tal-appellant f’dan il-każ *tenendo* kont li hawn *si tratta* ta’ kirja kummerċjali għandu jkun ferm inqas minn 20%). Jingħad ukoll illi *ai fini* ta’ kumpens jrid jiżdied l-ammont ta’ mill-inqas € 5,000 bħala kumpens non-pekunjarju. Għalhekk l-appellant huwa tal-fehma li l-ammont ta’ kumpens għandu ikun ta’ € 27,961.40ċ (u dan sas-sena 2021.

»L-ewwel qorti l-ewwel tagħmel (tajjeb) distinzjoni bejn dik li hija kirja kummerċjali u dik li hija kirja residenzjali iżda imbagħad arbitrarjament tgħid li d-diskrepanza f’dan il-każ m’hix biżżejjed sabiex jinħoloq sproporzjoni. Bir-rispett kollu ma hemmx qbil ma’ dan ir-raġunament. Apparti l-fatt li ma hemmx bażi għal dan u lanqas ma l-ewwel worti indikat dan fis-sentenza tagħha, id-diskrepanza hija fil-fatt ikbar minn

> dak li kkalkulat l-ewwel qorti, u madanakollu, skont l-appellant, kwalunkwe diskrepanza f'dan ir-rigward (iktar u iktar f'każijiet ta' kirjiet kummerċjali) għandu jkun biżżejjed sabiex jinħoloq l-isproporzjoni kontra s-sid sabiex tinsab leżjoni kostituzzjonali u konvenzjonali tad-drittijiet tiegħu.
>
> »Għalhekk l-eċċezzjonijiet tal-appellati f'dan ir-rigward għandhom jiġu miċħuda;«

13. L-ilmenti li jressaq l-attur huma essenzjalment tnejn: (i) illi d-dispożizzjonijiet impunjati tal-liġijiet tal-kera jorbtuh li jkompli jġedded il-kiri sal-2028 u (ii) illi l-kera regolat bil-liġi huwa ferm anqas minn dak li jagħti s-suq.

14. Din il-qorti taqbel mal-attur appellant illi konsiderazzjonijiet dwar iż-żidiet li jaħseb għalihom l-art. 1531D tal-Kodiċi Ċivili huma irrelevanti għall-każ tal-lum għax dawk iż-żidiet iseħħu biss fil-każ ta' "kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar 2010", li ma huwiex il-każ hawnhekk għax il-kirja oriġinali kienet intemmet fl-14 t'Awwissu 1996 u għalhekk il-kirja korrenti ma hijiex fil-perjodu oriġinali.

15. Tifhem ukoll illi l-ilment tal-attur ma huwiex kif fehmet l-ewwel qorti illi "huwa ma setax jibbenefika miż-żidiet li ġew introdotti fuq kirjiet ta' qabel l-1 ta' Ġunju 1995 (*i.e.* 15% żieda kull sena għas-snin 2010 – 2013, u għaż-żieda ta' 5% fis-sena mis-sena 2014 'il quddiem) u dan b'effett tas-sub-inċiż 3 tal-qrtikolu 1531D tal-Kap. 16 …".

16. Igħid sew ukoll l-attur illi l-fatt illi meta ta l-fond b'kiri hu kien jaf bil-liġijiet li jxekklu d-drittijiet tiegħu bħal sid-il-kera ma jfissirx illi huwa rrinunzja għall-

jedd li jagħtih l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Dan il-prinċipju huwa *ormai* stabilit[1].

17. Madanakollu, din il-qorti ma taqbilx mal-attur meta jgħid illi "l-leżjoni jirriżulta mingħajr il-ħtieġa li wieħed jidħol fil-mertu tal-kera ipperċepita …" u li "l-kirja kummerċjali sfurzata waħedha hija biżżejjed sabiex tiskatta l-leżjoni ...". Jibqa' meħtieġ illi tqis jekk il-kontroll fuq l-użu tal-proprjetà seħħx taħt qafas legali, jekk sarx biex iħares interess leġittimu u jekk inżammx proporzjon xieraq bejn l-interessi leġittimi tas-sid u l-interess pubbliku.

18. Ma huwiex kontestat illi l-kontroll fuq il-proprjetà tal-attur sar taħt qafas legali.

19. L-attur iżda jikkontesta illi l-liġijiet impunjati saru – u nżammu fis-seħħ – fl-interess pubbliku sabiex jitħares għan leġittimu u illi nżamm bilanċ bejn id-drittijiet tal-attur bħala sid-il-kera u dawk tas-soċjetà.

20. Għalkemm huwa minnu illi, aktar u aktar fil-kuntest ta' kirjiet kummerċjali, l-element ta' interess pubbliku u soċjali naqas drastikament maż-żmien – u l-qorti sejra tqis dan il-fattur meta tiġi biex tapplika l-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropea fil-każ ta' <u>Cauchi</u>[2] – ma jistax ma jingħadx illi, kif sewwa jingħad f'para. 33 *et seqq.* tas-sentenza appellata, għad hemm element ta' interess pubbliku u soċjali fit-tkomplija tal-ħarsien illi l-liġi tagħti lil kerrejja

---

[1] Ara *e.g.* <u>*Chemimart Limited v.* Avukat Ġenerali *et*</u> (Kost. 14 ta' Diċembru 2018, rik. 1/17); <u>Ethel Baron *et v.* L-Avukat Ġenerali *et*</u> (Kost. 27 ta' Settembru 2019, rik. 56/2015); <u>Agnes Gera de Petri Testaferrata *v.* Avukat Ġenerali *et*</u> (Kost. 29 ta' Novembru 2019, rik. 45/2017);

[2] Ara para. 25 *infra*.

ta’ fondi kummerċjali, li huwa fil-limitu tal-marġini li għandu l-leġislatur fl-apprezzament ta’ dan il-fattur[3].

21. Din il-qorti għalhekk ma tistax taqbel mal-argument tal-attur appellant illi “l-interess ġenerali … in kwantu għandu x’jaqsam ma’ kirjiet kummerċjali sfaxxa fix-xejn”.

22. Tifdal il-kwistjoni jekk inżammitx proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess ġenerali tal-komunità, u għal dan il-għan hu meħtieġ li nqabblu l-kera kontrollat li jirċievi l-attur mal-kera fis-suq ħieles.

23. Il-perjodu relevanti jibda mill-15 t’Awwissu 1996, meta seħħ l-ewwel tiġdid tal-kiri, sallum.

24. Il-kera li daħħal l-attur mill-15 t’Awwissu 1996 huwa madwar mija u tnejn u erbgħin elf euro (€ 142,000), kif muri fl-iskeda A mehmuża ma’ din is-sentenza biex titqies parti minnha.

25. Il-kera fis-suq għall-istess żmien huwa madwar mitejn u ħamest elef u ħames mitt euro (€ 205,500), kif muri fl-iskeda B. Jekk minn din iċ-ċifra tnaqqas għoxrin fil-mija (20%) għaż-żmien li x’aktarx il-post kien ikun battāl bejn kirja u oħra, u tkompli tnaqqas ħmistax fil-mija (15%) flok tletin fil-mija (30%) bħas-soltu billi l-element ta’ interess pubbliku huwa anqas fil-każ ta’ kiri kummerċjali[4], jifdal bilanċ, kif muri fl-iskeda Ċ, ta’ madwar

---

[3] Ara *e.g.* Carmel Apap Bologna Sceberras d’Amico Inguanez *v.* Avukat Ġenerali *et* (Kost. 27 ta’ Ottubru 2021, rik. 112/2019).

[4] Ara para. 20, *supra*.

mija u disgħa u tletin elf u seba' mitt euro (€ 139,700), li huwa anqas minn kemm fil-fatt daħħal l-attur.

26. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-ewwel qorti illi fil-fatt l-attur ma ġarrab ebda ksur tal-jedd għat-tgawdija ta' ħwejġu.

27. It-tieni aggravju wkoll għalhekk mhux sejjer jintlaqa'.

28. It-tielet u l-aħħar aggravju tal-attur jolqot il-ħlas tal-ispejjeż ġudizzjarji, u ġie mfisser hekk:

> »Fid-dawl illi jiġu milqugħa l-aggravji hekk kif suespost jew min minnhom ikun opportun illi l-ispejjeż jiġu ssuportati mill-appellati u dana in konnessjoni maż-żewġ istanzi.«

29. Ladarba l-aggravji l-oħra huma miċħuda, dan l-aggravju wkoll ovvjament għandu jiġi miċħud.

30. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell tal-attur.

31. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad kif ukoll ta' dan l-appell, iħallashom l-attur appellant.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm

Skeda A - Kera li tħallas l-attur

	€
minn 15/08/1996 sa 14/08/2000	14,963.89
minn 15/08/2000 sa 14/08/2004	16,460.28
minn 15/08/2004 sa 14/08/2008	18,106.31
minn 15/08/2008 sa 14/08/2012	19,916.94
minn 15/08/2012 sa 14/08/2016	21,908.64
minn 15/08/2016 sa 14/08/2024	24,099.50
minn 15/08/2020 sa 14/08/2024	26,509.45
	141,965.03

Skeda B – Kera fis-suq

	€
minn 15/08/1996 sa 14/08/2000	13,440.00
minn 15/08/2000 sa 14/08/2004	17,280.00
minn 15/08/2004 sa 14/08/2008	26,400.00
minn 15/08/2008 sa 14/08/2012	29,760.00
minn 15/08/2012 sa 14/08/2016	29,280.00
minn 15/08/2016 sa 14/08/2024	37,440.00
minn 15/08/2020 sa 14/08/2024	51,840.00
	205,440.00

Skeda Ċ - tnaqqis bil-kriterji ta' Cauchi

	€
kera fis-suq	205,440.00
naqqas 20%	164,352.00
naqqas 15%	139,699.20