QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Ġunju 2025

Numru: 30

Rikors Kostituzzjonali numru: 793/2021/1 GMG

***Kingsway Palace Company Limited* (C-437)**

v.

L-Avukat tal-Istat; Peter Caruana

1. Dan huwa appell tas-soċjetà attriċi *Kingsway Palace Company Limited* minn sentenza mogħtija fit-13 ta' Lulju 2023 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali li sabet illi l-applikazzjoni tad-dispos-izzjonijiet relevanti tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] ma wasslux għal ksur tad-drittijiet tas-soċjetà attriċi mħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [il-"Kostituzzjoni"] u l-art. 1 tal-Ewwel Proto-koll tal-Konvenzjoni europea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u

tal-Libertajiet Fundamentali [“l-Ewwel Protokoll”]. L-appell tas-soċjetà attriċi jolqot in-nuqqas ta’ sejbien ta’ ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħha.

2. Il-fatti li wasslu għall-każ tallum ġew imfissra hekk mill-ewwel qorti:

> »Irriżulta mill-provi li l-kumpannija rikorrenti kienet kostitwita b’kuntratt in atti tan-Nutar Giuseppe Sammut tal-25 ta’ Ottubru 1950, u bis-saħħa tal-istess kuntratt hija akkwistat mingħand id-diversi azzjonisti tagħha l-proprjetà tal-blokk li minnu l-fondi mertu tal-kawża jiffurmaw parti. L-għan li għalih twaqqfet is-soċjetà attriċi kien proprju biex, fost oħrajn, tamministra dan il-blokk. Bi skrittura privata datata 9 ta’ Settembru 1994 ir-rikorrenti kriet lil Peter Caruana l-ħanut … fil-livell tat-triq, u l-kamra 20A, fit-tielet sular … għal żmien obbligatorju ta’ sitt snin, u żmien fakultattiv ta’ sitt snin oħra, bil-kera ta’ Lm 1,320 fis-sena għall-ħanut u Lm 180 fis-sena għall-kamra, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, u rivedibbli kull tliet snin b’żieda ta’ 5% (ħamsa fil-mija) b’effett mid-9 ta’ Settembru 1997. Dawn il-fondi nkrew għal skop kummerċjali u l-inkwilin kien projbit milli jissulloka jew jittrasferixxi din il-kirja lil terzi.
>
> »Fl-*affidavit* tiegħu, Francesco Apap Bologna ddikjara li huwa wieħed mid-diretturi tas-soċjetà rikorrenti … … … L-istess xhud ippreżenta kopja ta’ kuntratt ta’ kiri ffirmat ma’ Caruana u datat 16 ta’ Frar 2022, dwar il-fondi mertu tal-kawża, li permezz tiegħu l-istess Caruana reġa’ kera dawn il-fondi b’effett mill-31 ta’ Jannar 2022 u għal żmien definit sal-aħħħar tas-sena 2028, bil-kera ta’ €10,840 fis-sena, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, u soġġett għal awment kull tliet snin b’perċent-aġġ ta’ ħamsa fil-mija (5%), *oltre* l-miżati kondominjali pagabbli wkoll mill-inkwilin.«

3. Billi dehrilha li dan kien bi ksur tal-jedd tagħha għat-tgawdija ta’ ħwejjiġha, is-soċjetà attriċi fetħet din il-kawża u talbet illi l-qorti:

> »1. tiddikjara … illi, fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini … b’mod partikolari l-artikoli 3, 4, 9 u 12 qegħdin jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni lill-intimat u flimkien mal-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti (kif emendati mill-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021) qed jilledu d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni europea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta’ Malta), rigwardanti l-proprjetajiet bin-numru 3 u 20A … Valletta;
>
> »2. konsegwentement u għar-raġunijiet premessi tiddikjara li l-operat tal-Ordinanza u tal-liġijiet viġenti kif dedotti fl-ewwel talba huma nulli u mingħajr effett u *inoltre* tiddikjara illi mhumiex applikabbli għal din il-kirja;
>
> »3. tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni, anke *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni europea, inkluż li tneħħi l-protezzjoni tal-Ordinanza għall-kirja mertu ta’ din il-

kawża u tiddikjara illi l-esponenti mhijiex obbligata tiġġedded il-kera tal-fondi mertu ta' din il-kawża a favur l-intimata u / jew tapplika l-prinċipju ta' *restitutio in integrum*, u *inoltre*

»4. tiddikjara … illi l-intimati, jew min minnhom, huma responsabbli għall-kumpens u danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti, b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet fuq imsemmija;

»5. tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji, kif sofferti mir-rikorrenti, *ai termini* tal-liġi;

»6. tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati lir-rikorrenti *ai termini* tal-liġi, b'mod partikolari l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni europea.

»Bl-ispejjeż … … …«

4. B'nota tat-23 ta' Frar 2022 is-soċjetà attriċi ċediet it-talbiet tagħha safejn jolqtu lill-konvenut Peter Caruana.

5. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»… … … din il-qorti ma ssibx li t-tħaddim sa Diċembru 2021 tal-artt. 3, 4, 9 u 12 tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) għall-kirja li r-rikorrenti kienet tat lil Peter Caruana bl-iskrittura tad-9 ta' Settembru 1994 fuq il-ħanut … u l-kamra … kiser id-dritt fundamentali tar-rikorrenti protett bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni europea għall-protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

»Għaldaqstant … din il-qorti qiegħda tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat billi … tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-każ fil-konfront ta' Peter Caruana *stante* ċessjoni, u tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

»Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.«

6. Safejn relevanti għall-appell tallum, l-ewwel qorti fissret hekk il-konsiderazzjonijiet li wassluha għad-deċiżjoni tagħha:

»8. F'dan il-każ, ir-rikorrenti qed tilmenta mit-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini għall-kirja li hija għamlet a favur ta' Peter Caruana dwar il-fondi mertu tal-kawża, u għaż-żmien wara l-għeluq taż-żmien tal-kiri miftiehem bejniethom. Minn Settembru 2006 sakemm ippreżentat din il-kawża f'Dicembru 2021, ir-rikorrenti kienet kostretta ġġedded il-kirja ta' dawn il-fondi kummerċjali favur l-inkwilin magħżul minnha, bl-istess kera kif awmentat skond il-ftehim oriġinali, u bl-istess kundizzjonijiet … … …

»… … …

9. Kwantu imbagħad għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni europea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), dan jipprovdi kif ġej:

»Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

»Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

»… … …

»15. F'dan il-każ, irriżulta mill-provi li:

»(i) il-fondi mikrija huma addebiti għall-użu kummerċjali u jinsabu f'lok strateġiku għan-negozju;

»(ii) il-kirja ingħatat volontarjament minn sid il-kera, għal żmien relattivament twil – tnax-il sena – u matulhom il-kera baqgħet togħla skond kif miftiehem bejnu u l-inkwilin;

»(iii) wara l-iskadenza taż-żmien tal-kiri, l-inkwilin baqa' protett fil-kirja għal madwar ħmistax-il sena oħra, bil-kera tibqa' tkun awment-ata skond il-ftehim tal-partijiet;

»(iv) filwaqt li l-kera miftiehem għall-ewwel sena tal-kirja kien ta' € 3,494.06 fis-sena (ekwivalenti ghal Lm 1,500), u *cioè* aktar mid-doppju tal-valur lokatizju tal-fond minn kif stmat mill-perit tekniku, il-kera awmentat skond il-kuntratt ta' kiri għas-sena 2021 meta bdiet din il-kawża kien fis-somma ta' € 6,395.88 (sitt elef tliet mija u ħamsa u disgħin euro u tmienja u tmenin ċenteżmu) fis-sena, meta l-perit tekniku wera l-fehma li dakinhar il-fondi kellhom valur lokatizju ta' madwar € 7,000 (sebat elef euro);

»(iii) b'effett mill-31 ta' Jannar 2022, u b'rieda ħielsa tar-rikorrenti u l-inkwilin, kien konkluż ftehim ta' kiri ġdid, għal żmien seba' snin, b'kera ta' € 10,840 (għaxart elef tmien mija u erbgħin euro) fis-sena, *oltre* ħlas ta' €340 (tliet mija u erbgħin euro) bħala miżati kondominjali, u rivedibbli kull tliet snin bir-rata ta' 5% (ħamsa fil-mija). Dan il-ftehim wassal lir-rikorrenti ċċedi l-kawża fil-konfront tal-intimat inkwilin.

»16. Fis-sottomissjonijiet tagħha, ir-rikorrenti tilmenta b'mod ġenerali mit-tħaddim tal-liġi impunjata, u tagħmel paraguni ġeneriċi ma' ħwienet ohra fl-istess blokk li għalihom ma tapplikax din il-liġi. Dan però mhux rilevanti għall-kwistjoni in eżami, għaliex … l-istat Malti kellu d-diskrezzjoni, anzi l-obbligu, li jintervjeni leġislativament sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà privata fl-interess tal-ġeneralità, meta dan kien meħtieġ. Ma tressqet ebda prova mir-rikorrenti li, wara l-għeluq taż-żmien tal-kiri pattwit bejnha u l-inkwilin tagħha, l-inkwilin ma kellux il-ħtieġa għal din il-protezzjoni. Dak l-eżami huwa fundamentali biex tkun determinata l-proporzjonalità tal-indħil leġislattiv fil-każ partikolari. Għalhekk, ma jistax isir b'mod ġeneriku, b'riferenza għas-sitwazzjoni ekonomika ġenerali fil-pajjiż biss, imma għandu jqis ukoll iċ-ċirkostanzi tal-kirja partikolari, u tal-inkwilin partikolari. Aktar u aktar meta jirriżulta li, bejn wieħed u ieħor, il-kera perċepit mir-rikorrenti wara l-għeluq taż-żmien tal-kiri miftiehem kien paragunabbli mal-valur

lokatizju tal-istess fondi, u meta l-leġislatur innifsu rrestrinġa ż-żmien li matulu jibqa' effettiv il-kontroll leġislativ bl-emendi fl-Att X tal-2009. Dan kollu qed jingħad ukoll fid-dawl tan-nuqqas tar-rikorrenti li tikkontesta l-valur lokatizju mogħti mill-perit tekniku bi provi kuntrarji, jew bil-mezzi l-oħra li tagħtihom il-liġi, u wkoll li jagħmlu sottomissjonijiet legali u fattwali f'dak ir-rigward.

»Għalhekk, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ partikolari, din il-qorti ma ssibx li t-tħaddim sa Diċembru 2021 tal-artt. 3, 4, 9 u 12 tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini għall-kirja li r-rikorrenti kienet tat lil Peter Caruana bl-iskrittura tad-9 ta' Settembru 1994 fuq il-ħanut 3 u l-kamra 20A … Valletta, kiser id-dritt fundamentali tar-rikorrenti protett bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali.«

7. Is-soċjetà attriċi appellat b'rikors tal-1 ta' Awwissu 2023 li l-Avukat tal-Istat wieġeb għalih fid-9 ta' Awwissu 2023.

8. L-ewwel aggravju ġie mfisser hekk:

»L-ewwel aggravju

»Kif osservat sew l-ewwel qorti, permezz tas-sentenza Hutten-Czapska *v.* Polonja, hemm ċertu binarji li jridu jiġu sodisfatti biex stat ikun jista' jintervjeni jew jeżerċita kontroll fuq drittijiet fundamentali bħalma huma d-drittijiet ta' proprjetà. Dan ġie ritenut fis-sentenza Joseph Barbara *et v.* l-Onorevoli Prim Ministru *et*, fejn il-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) qalet illi: "… fejn *si tratta* minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjetà bħala riżultat tat-twettiq ta' liġijiet li jimponu arranġamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu għal ammont ta' kera allegatament inadegwat, ġew ritenuti li jammontaw għal mezz ta' kontroll mill-istat fuq l-użu tal-proprjetà u, in kwantu tali, jaqgħu sabiex jiġu kkunsidrati taħt it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bħal din trid tkun kompatibbli mal-prinċipji ta' (i) legalità (*lawfulness*); (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust".

»L-ewwel qorti, filwaqt illi ħadet konjizzjoni tal-fatt illi l-proprjetajiet mertu ta' din il-kawża kienu intiżi għall-użu kummerċjali u jinsabu f'lok strateġiku għan-negozju, ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti minħabba ċ-ċirkostanzi partikolari tal-kawża … … …

»… … …

»Qabel is-sena 1995, kull persuna li kellha proprjetà għall-kiri kellha żewġ għażliet: jew li tikri l-proprjetà tagħha għall-ammont miftiehem, liema ammont kellu jibqa' l-istess *ad infinitum*, jew li tħalli l-post vojt *ad infinitum*.

»Fis-sena 1994 ma kien hemm l-ebda prospett prevedibbli ta' tibdil fil-liġi li kien ser jillibera sidien ta' proprjetajiet marbutin b'kontroll leġislativ sabiex ikunu jistgħu jgawdu mingħajr limiti l-proprjetajiet tagħhom. Il-pożizzjoni tal-appellanti, bħas-sidien oħrajn, kienet: jew li tikri kif fuq intqal u tbaxxi rasha għar-realtajiet tal-kontroll li kien, u li

għadu, fis-seħħ, jew li tbigħ il-proprjetajiet biex teħles mill-ingann tal-kontroll tal-liġijiet. Għażla komunista għall-aħħar li għadha *in vigore* sal-lum il-ġurnata u li ġiet ikkastigata kemm-il darba mill-Europa u mill-Qrati tagħna.

»Għalkemm kien hemm żmien fl-Istorja Maltija fejn ċertu kontroll kien neċessarju fl-interess pubbliku, din in-neċessità ddgħajfet matul is-snin sabiex mis-sena 1995 ’il quddiem ma baqgħetx teżisti, fatt dan li ġie rifless fl-emendi li saru minn 1995 ’il quddiem.

»It-terminu indikat fi kwalunkwe kuntratt li ġie iffirmat mis-sidien ta’ proprjetajiet, bħalma hi s-soċjetà rikorrenti, qabel l-1 ta’ Ġunju 1995, ma kellu l-ebda impatt jew effett, mil-lat prattiku, fuq il-kuntratt *stante* illi l-liġi ssostitwixxiet kull terminu ta’ kull ftehim li ġie redatt u ffirmat qabel Ġunju 1995. Tant hu hekk illi kwalunkwe ftehim kummerċjali li seħħ qabel l-1 ta’ Ġunju 1995, kellu jibqa’ fis-seħħ sas-sena 2028. *Inoltre*, l-ispirtu tal-liġi / liġijiet kien u, u baqa’ / baqgħu, wieħed ta’ kontroll intiż biex jipproteġi l-inkwilin bl-ebda konsiderazzjoni għas-sid. Tant hu hekk illi hemm mijiet, jekk mhux eluf, ta’ kawżi kostituzzjonali li qed jiġu intavolati u jintrebħu mis-sidien għaliex din il-liġi / dawn il-liġijiet għadhom fis-seħħ, m’għandhom l-ebda bażi legali llum il-ġurnata.

»Il-qorti, filwaqt illi tenniet l-importanza ta’ proporzjonalità u *fair balance* u konsegwentement iċċitat numru ta’ sentenzi fejn il-qrati ddeċidew favur ir-rikorrenti u kontra l-gvern u *cioè* ddikjaraw illi l-provvedimenti tal-liġijiet viġenti li jikkontrollaw l-użu ta’ proprjetà tal-individwu qed jiksru l-jeddijiet fondamentali tiegħu, iġġustifikat il-ksur tal-jeddijiet fondamentali tas-soċjetà rikorrenti abbażi taċ-ċirkostanzi tal-każ … … …

»… … …

»Id-deċiżjoni li ttieħdet mill-ewwel qorti mhux biss ma tagħmel l-ebda sens legali, iżda hija perikoluża għall-aħħar *stante* illi r-raġunament tal-qorti jiddisturba l-essenza sostantiva tal-artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, li huwa intiż sabiex id-drittijiet fundamentali għall-proprjetà ma jiġux abbużati mill-istat u li ċ-ċittadin privat ma jsofri l-ebda preġudizzju sproporzjonat.

»Il-qorti injorat kompletament il-fatt illi l-esponenti ma kellha l-ebda kontroll, fl-ewwel lok, fuq it-terminu tal-kuntratt u *cioè* li kellha tibqa’ b’idejha marbutin sakemm jew tinbidel il-liġi jew li l-inkwilin jagħtiha lura l-proprjetà u *inoltre* ma kellha l-ebda kontroll fuq l-ammont ta’ kera li setgħet tipperċepixxi li kieku ma kinitx marbuta bil-liġi. Anzi l-qorti, b’assurdità li l-esponenti għadha ma tistax tifhem, donnha ddeċidiet illi, peress illi l-esponenti daħlet f’kuntratt ġdid mal-istess inkwilin għall-ammont ta’ kera paragunabbli ma’ dak li indika l-perit, ma kien hemm l-ebda ksur ta’ jeddijiet fundamentali. B’hekk, mhux biss injorat dak li l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll huwa intiż jipproteġi u *cioè* d-dritt ta’ ġodiment u użu ta’ proprjetà, iżda sfigurat l-ispirtu ta’ din il-liġi. Il-qorti ma ħadet l-ebda konjizzjoni tal-fatt illi l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll jipproteġi wkoll id-dritt għar-ripreża tal-fond, u *cioè* rikonoxximent ta’ terminu (ħieles) li għandu jiġi rispettat.

»… … …

»Ma kien hemm l-ebda *procedural safeguards in vigore* kemm meta ġiet promulgata l-liġi ta’ kontroll u kemm wara meta saru l-emendi fis-

> sena 1995, fis-sena 2009 u lanqas bil-emendi l-iktar riċenti ta' 2021. Is-sid, bħalma hi l-esponenti appellanti, li ffirmat kuntratt ta' kera qabel l-1 ta' Ġunju 1995 kellha tibqa' taħt il-ħakma tal-kontroll dettat minn liġi inġusta u tbati ksur tal-jeddijiet tagħha u *inoltre* ssofri l-frustrazzjonijiet kollha ta' dak il-kontroll mingħajr bażi, għal għexieren [ta'] snin. L-emendi tal-Att X tas-sena 2009 ma setgħu qatt jiġu rikonoxxuti bħala *procedural safeguards* speċjalment meta ma kien hemm l-ebda bażi legali kemm għal dak iż-żmien ta' kontroll f'ekonomija li kienet qed tmur għal aħjar kull sena.
>
> »*In vista* tas-suespost, il-qorti ma kellha l-ebda bażi legali biex tiċħad it-talbiet tal-esponenti appellanti.«

9. Għandha raġun l-attriċi appellanti tgħid illi għamlet ħażin l-ewwel qorti safejn immotivat id-deċiżjoni tagħha biss fuq il-konsiderazzjoni taċ-"ċirko-stanzi … tal-inkwilin partikolari". Ma huwiex kontestat illi l-għan soċjali tal-liġi li tħares ukoll l-interess tal-kerrej huwa għan leġittimu, u r-relevanza ta' dak l-interess tiżdied aktar ma tkun urġenti l-ħtieġa għall-protezzjoni. Iżda dan ma huwiex biżżejjed, għax għandu jitqies ukoll l-interess tas-sid, b'mod illi, jekk fl-interess soċjali huwa xieraq illi l-użu li s-sid jista' jagħmel minn ħwejġu jkun kontrollat, daqstant ieħor huwa xieraq illi talli jiċċaħħad mit-tgawdija ta' ħwejġu s-sid jingħata kumpens tajjeb u biżżejjed.

10. Barra minn hekk, ma jidhirx li ntwera illi l-"inkwilin partikolari" kellu xi ħtieġa partikolarment urġenti fil-każ tallum.

11. Naturalment, dan ma huwiex biżżejjed biex jintlaqa' l-appell tal-attriċi; fadal li naraw jekk, fid-dawl tal-interess soċjali tal-kontroll tal-proprjetà, ingħatax kumpens xieraq.

12. Ngħaddu mela għat-tieni aggravju li ġie mfisser hekk:

> »Kien biss wara li l-esponenti ntavolat din il-kawża illi l-pożizzjoni tagħha fil-konfront tal-intimat Caruana (biss), inbidlet. Ġie negozjat kuntratt ġdid kemm minħabba l-biża' li kellu l-intimat inkwilin li jitlef il-kirja minħabba d-deċiżjonijiet mill-qrati tagħna fil-konfront tal-liġijiet ta' kontroll, kif indikati wkoll f'din il-kawża, u kemm minħabba l-fatt illi l-esponenti kienet għadha f'pożizzjoni prekarja *stante* illi l-liġijiet li

għadhom idamdmu d-drittijiet tagħha, bħala sid, għall-proprjetà, għadhom fis-seħħ. Fil-fatt il-partijiet innegozjaw kirja ġdida b'kera ogħla minn dak indikat mill-perit tekniku u bl-awment ta' 5% kif miftiehem, bil-patt illi l-inkwilin jagħmel investiment sostanzjali fir-rinovazzjoni (inkluż anke strutturalment) tal-ħanut, kif indikat ċar fil-kuntratt ta' kera datat 2022. Din ir-rinovazzjoni inkludiet wkoll parti mill-komun u *cioè* illi l-intimat Caruana jbiddel ix-*shutter* prinċipali tal-blokk sħiħ biex jimmodernizzah u jagħti spinta 'l quddiem mil-lat estetiku. Il-qorti ma ħaditx konjizzjoni tal-investiment ta' eluf ta' euro li ġie marbut jagħmel l-intimat Caruana, bħala parti min-negozju għall-kuntratt ġdid ta' kera.

»Li kieku ma kienx għall-kuntratt li ġie ffirmat mill-esponenti appellant mal-intimat inkwilin, kien ser ikun hemm ir-riskju illi l-appellanti tibqa' marbuta bl-istess kundizzjonijiet li ntrabtet bihom fis-sena 1994, sas-sena 2028 (artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili). Permezz tal-kuntratt ġdid datat 2022, l-esponenti ġabet investiment fil-proprjetà tagħha, żiedet il-kera u kisbet serħan tal-moħħ illi l-kuntratt huwa marbut b'terminu li riedet hi u mhux kif dettat mil-Liġi anti-kostituzzjonali.

»Illi *inoltre*, *nonostante*,

»i. iż-żieda fil-kera permezz tal-kuntratt ġdid,

»ii. illi kien l-istess inkwilin li ffirma l-kuntratt sabiex ikompli jinnegozja mill-istess ħanut stante illi kellu l-mezzi finanzjarji, u

»iii. l-investiment sostanzjali da parti tal-inkwilin intimat fil-proprjeta' mertu tal-kawża, li lkoll juru illi l-inkwilin intimat ma kellux il-ħtieġa għall-protezzjoni,

»il-qorti insistiet, u agħar minn hekk, iddikjarat b'mod skorrett għall-aħħar illi "ma tressqet ebda prova mir-rikorrenti li, wara l-għeluq taż-żmien tal-kiri pattwit bejnha u l-inkwilin tagħha, l-inkwilin ma kellux il-ħtieġa għal din il-protezzjoni". Kompliet tgħid, mingħajr l-ebda bażi kemm fattwali jew legali, illi "dak l-eżami huwa fundamentali biex tkun determinata l-proporzjonalità tal-indħil leġislattiv fil-każ partikolari. Għalhekk, ma jistax isir b'mod ġeneriku, b'riferenza għas-sitwazzjoni ekonomika ġenerali fil-pajjiż biss, imma għandu jqis ukoll iċ-ċirkostanzi tal-kirja partikolari, u tal-inkwilin partikolari. Aktar u aktar meta jirriżulta li, bejn wieħed u ieħor, il-kera perċepita mir-rikorrenti wara l-għeluq taż-żmien tal-kiri miftiehem kien paragunabbli mal-valur lokatizju tal-istess fondi u meta l-leġislatur innifsu rrestrinġa ż-żmien li matulu jibqa' effettiv il-kontroll leġislattiv bl-emendi fl-Att X tal-2009".

»Jiġifieri, skond l-ewwel qorti, l-fatt illi l-esponenti i. ma riditx tkompli tirriskja l-pożizzjoni tagħha stante illi l-liġi għadha *in vigore* u ii. daħlet fi ftehim ġdid sabiex teħles mill-kontroll tal-liġi, u iii. iddaħħal kera itjeb u *inoltre* iv. tikseb investiment fil-proprjetà tagħha bi flus l-inkwilin oriġinali, fisser illi l-leżjoni ta' drittijiet tul *circa* tletin sena ġew newtralizzati. Donnu l-kontroll impost mil-liġi fuq l-proprjetà kummerċjali tal-esponenti kien ġustifikat u li kważi l-esponenti għamlet ħażin li qabdet u ħelset lilha nfisha mill-manetti abbużivi ta' liġijiet inġusti. Dan żgur ma kienx, u qatt ma jista' jkun, l-ispirtu tal-artikolu rilevanti tal-Konvenzjoni, kif rifless fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

»Il-qorti kompliet tgħid illi l-appellanti ma kkontestatx il-valur lokatizju mogħti mill-perit tekniku bi provi kuntrarji, jew bil-mezzi l-oħra li tagħtihom il-liġi, u wkoll li jagħmlu sottomissjonijiet legali u fattwali f'dak ir-rigward. Għal darba oħra l-qorti kienet skorretta *stante* illi l-

> kuntratt li ġie ffirmat fis-sena 2022 kien prova sufficjenti tad-diskrepanza li teżisti bejn dak li indika l-perit u l-valur lokatizzju fis-suq illum. L-inkwilin kellu jinvesti ħafna flus fir-rinovazzjoni u *inoltre* ntrabat illi jħallas € 4,000 iżjed minn dak li indika l-perit, b'awment ta' 5% kull sena mill-2025. *Inoltre*, u mingħajr preġudizzju, l-esponenti kkontestat l-valur mogħti mill-perit fis-sottomissjonijiet tagħha li saru bil-miktub u ddikjarat illi l-ammonti u ż-żieda indikati mill-perit jaċċennaw l-isproporzjon li jeżisti.«

13. Verament dan l-aggravju ma indirizzatx dak li hu tassew meħtieġ biex il-qorti tista' tqis jekk l-attriċi ġarrbitx preġudizzju minħabba nuqqas ta' proporzjon bejn il-kera kontrollat u dak fis-suq ħieles: eserċizzju purament matematiku li jkollha tagħmlu l-qorti meta l-partijiet jintilfu fir-retorika u fl-iperbole flok ma jindirizzaw dak li hu tassew determinanti.

14. Naraw mela jekk kienx hemm diskrepanza qawwija bejn il-kera kontrollat mid-9 ta' Settembru 2006, wara li għadda ż-żmien tal-ftehim tad-9 ta' Settembru 1994, sal-31 ta' Jannar 2022, meta l-attriċi kriet il-fond bi ftehim ħieles, u l-kera li s-soċjetà attriċi setgħet tirċievi għall-istess fondi kummerċjali fis-suq ħieles kif muri fir-relazzjoni tal-perit tekniku.

15. L-iskeda A mehmuża ma' din is-sentenza biex titqies parti minnha turi illi l-kera kontrollat li daħħlet l-attriċi fiż-żmien relevanti, ukoll qabel it-tnaqqis kif irid il-każ ta' <u>Cauchi</u>, kien partikament daqs il-kera xieraq kif stmat mill-perit tekniku. Fi kliem ieħor, l-attriċi ma ġarrbet ebda telf b'konsegwenza tal-liġijiet impunjati. Forsi kien għalhekk illi fir-rikors tal-appell l-attriċi għażlet li toqgħod fuq ir-retorika milli fuq il-matematika.

16. Billi għalhekk ma ġarrbet ebda telf, l-attriċi appellanti ma ġarrbet ebda ksur tad-drittijiet tagħha, u l-ewwel qorti għamlet sew li ċaħdet it-talbiet tagħha għalkemm għal raġunijiet li ma kinux daqstant ċari u preċiżi.

17. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell.

18. L-ispejjeż kollha, kemm tal-ewwel grad kif ukoll ta' dan l-appell, tħallas-hom l-attriċi appellanti.

19. Ukoll, billi tqis illi l-appell huwa fieragħ, il-qorti wara li rat il-para. 10 tat-Tariffa 10 mehmuża mal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, tordna lill-attriċi appellanti tħallas lir-Reġistratur tal-Qrati spejjeż addizzjonali ta' elf u ħames mitt euro (€ 1,500).

Mark Chetcuti
President

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
ss

Skeda A

Sena	kera kontrollat	kera xieraq
	€	€
2006	1,348.27	945.00
2007	4,044.81	2,835.00
2008	4,044.81	2,835.00
2009	4,044.81	3,699.00
2010	4,247.05	3,699.00
2011	4,247.05	3,699.00
2012	4,247.05	3,699.00
2013	4,459.40	3,699.00
2014	4,459.40	4,825.00
2015	4,459.40	4,825.00
2016	4,682.37	4,825.00
2017	4,682.37	4,825.00
2018	4,682.37	4,825.00
2019	4,916.49	6,294.00
2020	4,916.49	6,294.00
2021	4,916.49	7,000.00
2022	430.19	583.33
	68,828.85	69,406.33

* erba' xhur

** xahar