Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru:- 47/2004

Emanuel Said Limited (C 994)

vs

Carmel Zammit (ID 692343M) u Doris Attard Cassar (ID 540557M)

L-Erbgha, 25 ta' Mejju 2016

Carmel Zammit u Doris Attard Cassar jikru lil Emanuel Said Limited il-fond *Cressi Sub Store* fi Triq Salvu Pulis, Żabbar bil-kera ta' LM370 fis-sena, jitħallas kull sitt xhur bil-quddiem.

Permezz t'ittra uffiċċjali tat-22 t'April 2002 talbu illi l-kera jiżdied għal LM3,000 fis-sena kif stabbilit mill-Perit Jean Pierre Attard billi l-fond inbena fil-1967/1968 u li wara kważi tletin sena jixraq li tiżdied il-kera. Emanuel Said Limited ikkontestat iż-żieda b'ittra uffiċċjali tat-22 ta' Mejju 2002 billi l-kundizzjonijiet huma inġustifikati u rrejali għall-aħħar, u b'rikors tal-31 ta' Mejju 2004 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera talbet li ż-żieda fil-kera tiġi miċħuda u l-kundizzjonijiet attwali tal-kirja kkonfermati. Carmel Zammit u Doris Attard Cassar wieġbu li ż-żieda fil-kera kienet tirrifletti dak li jitlob is-suq.

B'sentenza tad-9 ta' Jannar 2008 il-Bord laqa' t-talba ta' Emanuel Said Limited wara li ddikjara li billi r-rapport taż-żewġ membri tekniċi tal-Bord kien unanimu, kellu jdejħ marbutin li jaddotta r-rapport tagħhom fis-sens li l-kera attwali diġa`jeċċedi l-40% li bih l-istess fond kien mikri jew seta' kien mikri qabel l-4 t'Awwissu 1914 a tenur tal-Artiklu 5(b) tal-Kap 109 tal-Liġijiet ta' Malta u billi, għalkemm is-sidien qanqlu l-ksur tal-jedd fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`, il-Bord ma setax jidħol f'din il-kwistjoni għax ma kellux kompetenza fir-rigward u ma saret l-ebda talba għal riferenza kostituzzjonali.

Is-sidien appellaw mis-sentenza tal-Bord. L-aggravji huma li:-

(i) l-Bord għandu jitqies bħala "Tribunal" għall-fini tal-Artiklu 6 tal-Kap 319 u bħala "qorti" għall-fini tal-Artiklu 46(3) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, minn liema, jidher ċar mill-istess Artiklu 6, il-Bord ma kellux għalfejn jistenna li ssir talba għal riferenza imma kellu jiddeċiedi *ex officio* jekk il-kwistjoni kinitx frivola jew vessatorja, u jekk jirriżultalu fin-negattiv, jagħmel ir-referenza. Anke jekk dan mhux il-każ, din il-Qorti, li mhix il-Prim'Awla u lanqas il-Qorti Kostituzzjonali,

għandha tiddeċiedi li tagħmel ir-referenza hi.

(ii) hemm ksur tal-Artiklu 6 tal-Kap 319 u tal-Artiklu 1 tal-Protokol 1 tal-Kap 319.

Emanuel Said Limited wieġbet li s-sentenza hija ġusta, studjata, u timmerita konferma.

Fit-13 ta' Mejju 2008 din il-Qorti għamlet Referenza lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha, li, b'sentenza tas-7 ta' Lulju 2010, sabet li hemm ksur tal-Artiklu 6 tal-Kap 319 u tal-Artiklu 1 tal-Protokol 1 tal-Kap 319 fil-konfront tas-sidien. L-Avukat Ġenerali appella minn din is-sentenza quddiem il-Qorti Kostituzzjonali li b'sentenza tal-5 ta' Lulju 2011 ma sabet l-ebda ksur tal-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll u għalhekk ma kellhiex għalfejn teżamina l-ilment taħt l-Artiklu 6 tal-Konvenzjoni. Fit-28 ta' Diċembru 2011 Carmel Zammit u Doris Attard għamlu petizzjoni quddiem il-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem li, b'sentenza tat-30 ta' Lulju 2015 u saret finali fit-30 t'Ottubru 2015, fl-ismijiet **Case of Zammit and Attard Cassar v Malta (Application no. 1046/12)** iddikjarat ksur tal-Artiklu 1 tal-Protokoll Numru 1 tal-Konvenzjoni u kkundannat lill-Istat Malti sabiex ihallas lill-intimati s-somma ta' €40,000 danni pekunjarji għall-perjodu 2002 sa 2014 u €10,000 spejjeż.

B'verbal tal-24 ta' Frar 2016, il-Qorti ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Ghal dak li jirrigwarda l-awment tal-kera fir-rigward ta' kirja kummerċjali protetta taħt il-liġi speċjali:

i. L-Artikolu 4 tal-Kap. 69 jipprovdi li l-Bord jaghti permess ghall-awment tal-kera: *"jekk il-kera gdid ma jkunx izjed minn 40% mill-kera gust (stabbilit, meta mehtieg, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull zmien qabel l-4 ta-Awissu tal-1914….".*

ii. L-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili jipprovdi awment fil-kera ghal kirja bhal dik in ezami, *"ghandu mid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2010, jigi mizjud b'rata fissa ta' hmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jigi mizjud mid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena bi hmistax fil-mija fuq l-ahhar kera bejn l-1 ta' Jannar 2010 u l-31 ta' Diembru 2013."* L-istess disposizzjoni tipprovdi li b'sehh mill-1 ta' Jannar 2014, il-kera ghandha tigi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet u *"Fin-nuqqas ta' qbil, ghandu jittiehed bhala gwida ghall-kera l-Indici tal-Valur Kummercjali tal-Proprjeta kif jista' jigi stabbilit b'regolamenti maghmulin mill-Ministru responsabbli ghall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera ghandu mill-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2014, joghla b'hamsa fil-mija fis-sena sad-dhul fis-sehh tal-imsemmija regolamenti."*

Fis-sentenza **Zammit and Attard Cassar v Malta (Application no. 1046/12),** il-qorti ta' Strasbourg iddeċidiet hekk:

"1. Declares the complaint concerning Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention admissible and the remainder of the application inadmissible;

2. Holds that there has been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention;

3. Holds

(a) that the respondent State is to pay the applicants, jointly, within three months from the date on which the judgment becomes final in accordance with Article 44 § 2 of the Convention, the following amounts:

(i) EUR 40,000 (forty thousand euros) in respect of pecuniary damage;

(ii) EUR 10,000 (ten thousand euros), plus any tax that may be chargeable to the applicants, in respect of costs and expenses;

(b) that from the expiry of the above-mentioned three months until settlement simple interest shall be payable on the above amounts at a rate equal to the marginal lending rate of the European Central Bank during the default period plus three percentage points;

4. Dismisses the remainder of the applicants' claim for just satisfaction."

Il-qorti tosserva:-

1. Permezz tas-sentenza fuq imsemmija, l-appellanti gew ikkumpensati ghall-kera li tilfu. Sentenza li hi gudikat u ghalhekk fil-fehma tal-qorti dak il-kapitlu hu magħluq u sidien il-kera ma jistgħux issa jippretendu li jirċievu mingħand l-inkwilin xi kera ulterjuri ghas-snin 2002 sal-2014, ħlief ghall-kera li effettivament l-inkwilina ddepożitat fil-qorti (ara paragrafu 77 tas-sentenza tat-30 ta' Lulju 2015). Dan apparti li f'każ li jsir mod ieħor, effettivament sidien il-kera jitħallsu darbtejn. Haġa li m'għandhiex tkun. F'dan ir-rigward ukoll, il-qorti tosserva li kienu sidien il-kera li fl-applikazzjoni li pprezentaw fil-European Court of Human Rights, talbu wkoll:

   "ii. To obtain just satisfaction comprising all legal costs and fees, pecuniary damages representing the sum of difference in the rent established by the application of the laws in question and the rent obtainable on the free commercial market, and non-pecuniary damages keeping in mind all the particular aspects of the case comprising the fact that applicants have been seeking redress since 2002."

   Issa li hemm sentenza li għaddiet in gudikat, sidien il-kera ma jistgħux jinqdew b'din il-kawża sabiex ghas-snin 2002 sal-2014 jipprovaw jottjenu iktar ħlas minn dak li llikwidat il-Qorti Ewropeja. Ladarba l-appellanti għażlu dik it-triq, ċjoe' li jipproponu talba għall-hlas ta' kera li tilfu, m'għandhomx rimedju ieħor fir-rigward tal-istess perjodu.

2. Mis-sentenza hu evidenti li l-Qorti Ewropea ddecidiet li l-ligi li tirregola l-awment tal-kera (Artikolu 4(2) tal-Kap. 69), tikser l-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan wara li qalet: *"the Court finds that, having regard to the relatively low rental value of the premises and the lack of procedural safeguards in the application of the law, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants, who have had to bear a significant part of the social and financial costs of supporting a commercial enterprise. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right to the enjoyment of their property."* Ovvjament il-Bord ma jistax japplika ligi li giet dikjarata li tilledi dritt fundamentali. L-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili, introdott bl-emendi li saru fl-2009, ma kienx bizzejjed sabiex jirrimedja ghal dan il-ksur. Il-qorti osservat: *"62. …. The court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. However, the applicants have not argued that they were unable to make any profit. Even so, this element must be balanced against the interests at place in the present case."* Bir-raġun jingħad li l-emendi tal-2009 ma kienux biżżejjed ġialadarba l-awment kien qieghed jiġi kkalkolat fuq kera li kienet ħafna inqas minn dik tas-suq, u dan minħabba r-restrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 4(2) tal-Kap. 69. In vista ta' dak li gie deciż mill-Qorti Ewropeja, ghal finijiet ta' awment tal-kera l-Bord m'għandux japplika l-Artikolu 4 tal-Kap. 69. F'dan ir-rigward hu rilevanti l-Artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja li jipprovdi:

   "Fejn ikun hemm xi ligi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet ghandhom jipprevalu, u dik il-ligi ordinarja ghandha, safejn tkun inkonsistenti, ***tkun bla effett****."*

   Fic-cirkostanzi, ir-restrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 4(2) hi **bla effett**.

3. Meqjus dak li nghad hawn fuq, dak li ghadu ncert jirrigwarda biss il-kera mis-sena 2015 'il quddiem. Bl-emendi li saru fl-2009, il-kirja kummercjali tigi fit-tmien taghha fis-sena 2028 (Artikolu 1531I tal-Kap. 16).

4. Mill-atti jirrizulta li sidien il-kera jippretendu li l-kera tkun ta' €6,988 kull sena. Waqt is-smiegħ tal-kawża, il-Bord kien innomina lill-periti John Sciberras u Frederick Valentino sabiex jagħtu parir tekniku, u fir-rapport ikkonkludew li l-kera li kienet qegħda titħallas kienet Lm370 fis-sena li jaqbżu l-40% li jissemmew fil-Kap. 69. Konkluzjoni li m'għadhiex rilevanti in vista tas-sentenza tat-30 ta' Lulju 2015.

5. Hu evidenti li meqjus dak li ngħad hawn fuq, is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera għandha tiġi revokata u l-atti jintbagħtu lura quddiem il-Bord biex jigi determinat dak li jinghad fl-Artikolu 14(2) tal-Kap. 69. Ovvjament il-Bord m'għandux japplika l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 69, u dan in vista tas-sentenza tal-Qorti Ewropeja. Il-qorti żżid li minkejja s-sentenza tal-Qorti Ewropeja u dak li ngħad hawn fuq, xorta hemm interess li jsir dan l-eżercizzju sabiex b'hekk jigi determinat x'inhu l-awment ta' kera li hu dovut b'effett mill-1 ta' Jannar 2015. Għalkemm l-Artikolu 1531D(2) jipprovdi li b'effett mill-1 ta' Jannar 2014 il-kera għandha tiġi stabbilita bi qbil bejn il-partijiet, f'dan il-każ m'hemmx qbil. Ma jirriżultax li sar il-*property market index* li jissemma fl-istess provvediment u għalhekk il-kera għandha tiżdied b'5% fis-sena. Provvediment li ma jidhirx li hu milqut mis-sentenza tal-Qorti Ewropeja. Għalkemm jista' jsir l-argument li l-kera għandha tigi kalkolata a bażi tas-somma li llikwidat il-Qorti Ewropeja fis-sentenza fuq imsemmija, jibqa' l-fatt li l-inkwilin ma kienx parti f'dawk il-proċeduri. Għalhekk il-qorti ma tqiesx li **f'dan l-istadju** l-materja għandha tigi riżolta a bażi tas-somma likwidata mill-Qorti Ewropeja.

Għal dawn il-motivi:

1. **Tħassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tad-9 ta' Jannar 2008.**
2. **Tordna li l-atti jintbaghatu lura lill-Bord għal fini tal-Artikolu 3 u 14(2) tal-Kap. 69[1] u dan fir-rigward tas-sena 2002. Dan għandu jwassal sabiex jiġi determinat x'kellha tkun il-kera fis-sena 2002, u minn hemm il-partijiet ikunu jafu x'inhu l-awment dovut skond l-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili. Kif ingħad hawn fuq, hemm bżonn li jsir dan l-eżercizzju sabiex ikun maghruf x'inhi l-kera dovuta mill-1 ta' Jannar 2015 il-quddiem.**

Spejjeż a karigu tas-soċjeta intimata, b'dan li l-spejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Anthony Ellul.

[1] L-awment tal-kera.