QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Ottubru, 2021.

Numru 2

Rikors numru 112/19/1 LM

Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez

v.

Avukat Ġenerali, llum Avukat tal-Istat u N. Caruana & Sons Limited (C-206) għal kull interess

1. L-attur huwa s-sid ta' proprjeta` fil-Belt Valletta ta' ċirka 631 metri kwadri kull sular u li għandha aċċess minn numru ta' entraturi separati li wħud jagħtu għal fuq Triq Merkanti u wħud għal fuq Triq San Pawl. Din il-proprjeta` kienet ġiet mikrija lill-aħwa Joseph, Angelo, Carmelo u Joseph Caruana fit-3 ta' Lulju 1964 versu l-kera ta' Lm400 fis-sena għall-fond fi Triq Merkanti u Lm100 għall-fondi fi Triq San Pawl, liema kirja kienet ġiet sussegwentement assenjata lis-soċjeta` konvenuta N.

Caruana & Sons Limited li tappartjeni lill-istess aħwa Caruana. Fl-iskrittura ta' kera tat-3 ta' Lulju 1964 il-partijiet kienu qablu illi l-kera kellha tkun għal perjodu ta' erba' snin. L-attur jilmenta illi minkejja dan il-ftehim huwa u l-predeċessuri tiegħu kienu kostretti jibqgħu jġeddu l-kera bl-istess rata fuq medda ta' snin skont il-provvedimenti tal-liġi u kien biss fis-sena 2009 li l-Istat irrikonoxxa l-preġudizzju li kien seħħ u kien stabbilixxa d-data definittiva tat-terminazzjoni tal-kirja, u ċioe` l-31 ta' Mejju 2028, oltre illi provda għal żieda fil-kera. Jilmenta illi minkejja dawn l-emendi huwa għadu qed ibati preġudizzju serju għaliex ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-allegat għan pubbliku tal-liġi u d-drittijiet fondamentali tas-sidien għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom, u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. F'dawn il-proċeduri huwa talab għalhekk lill-ewwel Qorti sabiex:

> "1 Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap. 69 inter alia l-artikoli 3, 9 u 12 tal-Kap. 16 inter alia l-artikoli 1531I u tal-1531D tal-Kap. 16, qegħdin jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu 10/10A Triq il-Merkanti, Valletta, u 28, 30 u 31 ta' Triq San Pawl, Valletta, kif sanċiti mill-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-liġijiet domestiċi fil-Kap. 319) u dan prevja u jekk hemm bżonn billi tappunta periti nominandi.
>
> 2 Tiffissa u tordna li jitħallas kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) għas-snin kollha li r-rikorrent bata u qiegħed ibati vjolazzjoni tad-drittijiet tiegħu.
>
> 3 Tagħti dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż iżda mhux limitatament li tiddikjara li s-soċjetà intimata N. Caruana & Sons Limited (C 206) ma tistax tistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa u tikri

l-fond 10/10A, Triq il-Merkanti, Valletta, u 28, 30 u 31, ta' Triq San Pawl, Valletta.

Bl-ispejjeż kontra l-istess intimati u/jew min minnhom inkluż tal-ittra uffiċjali 338/2019, u huma minn issa inġunti għas-subizzjoni, u bl-imgħax legali".

3. N. Caruana & Sons Limited eċċepiet, *inter alia*, illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt għaliex teżisti lokazzjoni valida ai termini tal-liġi, li l-kirja kienet volontarja bi ftehim mas-sid u saret meta s-sidien kienu jafu bid-dritt ta' rilokazzjoni eżistenti ai termini tal-liġi, li l-kera żdiedet b'effett mill-1 ta' Jannar 2010 u qed tkompli tiżdied kull sena, li hija protetta f'din il-kirja sat-30 ta' Ġunju 2028, u li għandha dritt ta' preferenza fi kwalunkwe kirja futura ai termini tal-Artikolu 1594 tal-Kodiċi Ċivili.

4. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa *inter alia* illi l-attur għandu jġib prova tat-titolu, li l-kuntratt ta' kera sar wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk l-awturi tal-atturi daħlu għal ftehim lokatizzju b'mod volontarju u b'għarfien tar-reġim legali applikabbli, li t-talbiet attriċi safejn ibbażati fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huma mproponibbli ai termini tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli għaliex m'hemm l-ebda teħid forzuż, li t-talba bbażata fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea hija mproponibbli ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, li l-fond in kwistjoni huwa okkupat fuq bażi legali, li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta rregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni

waqt li ħalla mpreġudikati d-drittijiet tas-sidien tal-proprjetajiet milquta, li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiz li m'għandhix tinbidel sakemm ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli, li din il-Qorti m'għandhix funzjoni leġislattiva, li l-emendi tal-2009 stabbilew mekkaniżmu għall-awment perjodiku tal-kera u eventwalment ir-ripreża tal-fond, li m'hemm l-ebda dritt fondamentali li xi ħadd jirċievi profitt, u li jekk jinstab ksur dikjarazzjoni hija suffiċjenti u m'hemmx ħtieġa għal rimedji oħra.

5. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tas-7 ta' Mejju 2021 ġie deċiz hekk:

> "Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:
>
> 1) Tilqa' parzjalment ir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fir-rigward biss tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux ukoll fir-rigward tal-artikoli 1531D u 1531I tal-Kodiċi Ċivili, u tilqa' wkoll is-sitt eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat. Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u tas-soċjetà intimata sa fejn inkompatibbli ma' dak deċiż f'din is-sentenza;
>
> 2) Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap. 69, senjatament l-artikoli 3, 9 u 12, u tal-artikoli 1531D u 1531I tal-Kap. 16, qegħdin jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu 10/10A Triq il-Merkanti, Valletta u 28, 30 u 31 ta' Triq San Pawl, Valletta kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għar-rigward biss tal-applikazzjoni tal-artikoli 1531D u 1531I tal-Kap. 16, kif sanċiti wkoll mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;
>
> 3) Tiffissa s-somma ta' €560,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji għas-snin kollha li r-rikorrent bata u qiegħed ibati vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu, ċjoè mill-1987 sal-2019, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-imsemmi kumpens;

> 4) Tiddikjara li s-soċjetà intimata m'għandhiex tibqa' tistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond.
>
> Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Onor. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.
>
> Spejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal tliet kwarti mill-Avukat tal-Istat u għal kwart mir-rikorrent".

6. L-attur preżenta r-rikors tal-appell tiegħu fis-27 ta' Mejju 2021 permezz ta' liema talab lil din il-Qorti sabiex tvarja s-sentenza appellata billi żżid id-danni pekunjarji u tipprovdi għad-danni pekunjarji kontinwi sakemm jerġa' jieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni, iżżid id-danni non-pekunjarji u tipprovdi għall-imgħaxijiet fuq id-danni pekunjarji u non-pekunjarji għaż-żmien ta' qabel is-sentenza, tvarja l-kap tal-ispejjeż billi tiddeċiedi illi huwa m'għandux ibati spejjeż u tvarja wkoll is-sentenza appellata billi tiddikjara li l-provvedimenti tal-liġi ma kellhomx għan leġittimu pubbliku mqar wara l-1 ta' Ġunju 1995 u/jew perjodu verjuri, bl-ispejjeż u l-imgħaxijiet legali.

7. N. Caruana & Sons Limited preżentat ir-risposta tal-appell tagħha fil-31 ta' Mejju 2021 permezz ta' liema ssottomettiet illi s-sentenza appellata m'hijiex ġusta u ma timmeritax konferma imma *stante* li *si tratta* r-relazzjoni bejn l-attur u l-Istat id-drittijiet tagħha għall-okkupazzjoni tal-fond għandhom jibqgħu bla mittiefsa ġaladarba skont il-liġi għandha dritt tokkupa l-fond in kwistjoni sal-31 ta' Mejju 2028.

8. L-Avukat tal-Istat preżenta r-risposta tal-appell tiegħu fl-10 ta' Ġunju 2021 permezz ta' liema talab illi l-appell odjern jiġi miċħud, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Ikkonsidrat;

L-Ewwel Aggravju

9. Fl-ewwel aggravju tiegħu l-attur jilmenta illi minkejja li l-ewwel Qorti qisha aċċettat li l-interess pubbliku għall-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali ma kienx jeżisti imqar minn meta daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009, l-ewwel Qorti ma kinitx ċara fuq dan il-punt għaliex ibbażat l-argumenti sussegwenti tagħha fuq l-isproporzjon tal-kera u mhux ukoll fuq in-nuqqas ta' għan leġittimu. L-appellant isostni illi huwa jħossu aggravat b'dan għaliex interess pubbliku għall-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali ma baqax jeżisti minn ferm qabel l-Att X tal-2009. L-attur jilmenta illi f'dan il-każ hemm ukoll ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba l-fatt li huwa baqa' obbligat iġedded il-kirja meta ma kien għad hemm ebda interess pubbliku, u jżid illi dan huwa fattur li jaffettwa l-likwidazzjoni ta' danni pekunjarji peress illi meta ma jkun hemm ebda interess pubbliku li jiġġustifika l-miżura ma jkun hemm ebda ġustifikazzjoni għal riduzzjoni ta' kwalunkwe natura fil-quantum ta' danni

pekunjarji. L-appellant jgħid illi filwaqt li mhux qiegħed jikkontesta li fis-sena 1964 kien hemm il-ħtieġa jew rieda politika li jiġu protetti soċjetajiet kummerċjali minħabba r-realta ekonomika u soċjali dak iż-żmien, dan ma jfissirx illi din il-ħtieġa tibqa' teżisti sas-sena 2028 u jżid illi l-Avukat tal-Istat fil-fatt ma ressaqx prova illi l-interferenza fid-drittijiet tiegħu kienet fl-interess pubbliku. Jargumenta illi fl-1995 l-Istat stess illiberalizza l-kirjiet u b'hekk stabbilixxa illi ma kien hemm ebda ħtieġa ta' protezzjoni ulterjuri. Isostni inoltre illi fis-sena 2004, meta Malta saret membru tal-Unjoni Ewropea, il-protezzjoni tal-kirjiet saret inkompatibbli ma' prinċipji bażiċi tal-liġijiet kummercjali, tal-kompetizzjoni u għajnuna statali.

10. Is-soċjeta` konvenuta tirribatti illi m'huwiex minnu li l-liġi ħolqot xi żbilanċ għaliex l-attur kien akkwista l-proprjeta` mertu ta' dawn il-proċeduri għall-ammonti ferm żgħar b'titolu ta' enfitewsi perpetwa u għalhekk m'huwa qed isofri l-ebda tbatija bl-applikazzjoni ta' din il-liġi. Issostni illi hija għandha dritt li tokkupa l-fond sas-sena 2028 skont il-liġi u wkoll dritt tal-ewwel għażla fi kwalsiasi kirja futura. Tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Zarb v. Caruana** tal-25 ta' April 2021 u ssostni illi hija għandha aspettattiva leġittima illi tibqa' tgawdi l-proprjeta` in kwistjoni sal-2028 versu l-kera provduta fil-liġi.

11. L-Avukat tal-Istat isostni illi l-appellant m'huwiex qiegħed jinterpreta tajjeb il-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti għaliex l-ewwel Qorti fl-ebda

punt ma ndikat li ma jeżistix interess pubbliku li jiġġustifika l-miżura in kwistjoni. Jargumenta illi l-ewwel Qorti eżerċitat id-diskrezzjoni mogħtija lilha mill-Artikolu 219 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u rrispondiet b'mod dirett għat-talbiet attriċi fid-deċide tagħha. Jargumenta illi din m'hijiex *actio popularis* u għaldaqstant il-Qorti għandha tagħti deċiżjoni biss a bażi taċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ partikolari u fil-konfront tal-partijiet biss. Isostni illi l-eżistenza tal-interess pubbliku fir-rigward tal-miżura in kwistjoni ġiet ikkonfermata f'diversi sentenzi u l-fatt li s-suq ġie lliberalizzat ma jfissrx illi dan l-interess pubbliku waqaf jeżisti.

12. L-ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet dwar dan il-punt:

> "29. Ir-rikorrent f'dan il-każ qajjem diversi punti għalfejn fil-fehma tiegħu l-interferenza mill-Istat f'każijiet bħal dawn m'għandhiex titqies li hija legali, jew li saret fl-interess ġenerali, jew inkella li ħolqot bilanċ ġust bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda u l-jeddijiet tal-inkwilini min-naħa l-oħra. Qal li f'dan il-każ il-fond ingħata għal skop kummerċjali, u l-inkwilini baqgħu hekk protetti fil-kirja anki wara s-sħubija ta' Malta fl-Unjoni Ewropea, meta l-liġijiet tal-kompetizzjoni u li jirregolaw l-iState Aid, kellhom jirregolaw l-għajnuna li jista' jagħti l-Istat lil intrapriżi privati. Il-Qorti sejra tagħmel riferiment ampju għal dak deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni fl-ismijiet John Pace et vs. L-Avukat tal-Istat et, fejn inkiteb illi:
>
> It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesgħa f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli (fn. 4 A. Grgic et al, The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017), 14.). Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-esiġenzi minimi imposti mill-Konvenzjoni (fn.5 AIC Joseph Barbara et vs l-Onorevoli Prim Ministru et, (Kost. 31/01/2014).

Jidher mill-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea illi l-interess ġenerali ma jeħtieġx li jkun wieħed relattiv għall-akkomodazzjoni soċjali; l-għan jista' jkun wieħed soċjali, ekonomiku, jew xi għan ieħor li jista' talvolta jiġi meqjus bħala wieħed fl-interess pubbliku anke jekk il-komunità in ġenerali ma jkollhiex użu jew tgawdija diretta tal-proprjetà in kwistjoni (fn. 6 James and Others vs The United Kingdom, (QEDB 21/02/1986; Scotts of Greenock Ltd and Lithgows Ltd vs The United Kingdom (KEDB 17/12/1987), 104), u wkoll għal protezzjoni tal-morali (fn. 7 Handyside vs the United Kingdom, (EDB 7/12/1976 62 – 63). Fir-rigward tal-leġislazzjoni mmirata lejn il-protezzjoni t'intrapriżi kummerċjali intqal illi Rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest. (fn. 8 G vs. Austria (KEDB 7/06/1990).

Għalkemm l-interferenza fid-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti f'dan il-każ ma kienx għal skopijiet t'għajnuna soċjali jew t'akkomodazzjoni residenzjali, il-Qorti tqis illi xorta waħda l-għan tal-liġi kien wieħed leġittimu fl-interess ġenerali, sabiex jgħin lill-intrapriżi kummerċjali u konsegwentement l-ekonomija tal-pajjiż in ġenerali (fn. 9 ara f'dan is-sens Zammit and Attard Cassar vs Malta (QEDB 30/07/2015) 56: "As to the legitimate aim pursued, the Government submitted that the measure, as applied to commercial premises, aimed to protect the stability of businesses and the public services such businesses provided. The measure was also aimed at protecting the employment of those persons who depended on the activity of those businesses and safeguarded against property owners taking advantage of the economic activity of a tenant. The Court observes that the Commission has previously accepted that rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was in the general interest (see G vs Austria no. 12484/86, Com. Dec. 7 June 1990). Similarly, the Court can accept that, in principle, the overall measure, which also applied to commercial premises, may be considered as being in the general interest"). Il-Qorti tqis illi l-leġislatur għaraf però li aktar ma jmur iż-żmien, anqas m'għad hemm bżonn ta' din il-protezzjoni mogħtija lil intrapriżi kummerċjali tant illi permezz tal-Att X tal-2009 introduċa emendi li għandhom l-iskop li jtemmu l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali. Illi ċioe nonostante, il-fatt illi l-interess pubbliku mhuwiex immirat lejn l-assiguratur t'akkomodazzjoni residenzjali u l-prevenzjoni ta' homelessness huwa wieħed rilevanti għal-likwidazzjoni tal-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti jekk jinstab illi huwa minnu illi sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali indikati minnhom (fn. 10 Agnes Gera de Petri vs Avukat Ġenerali et, (PA 28/05/2019); Edward Zammit Maempel and Cynthia Zammit Maempel vs Malta (QEDB 15/01/2019); Marshall and Others vs Malta (QEDB 11/02/2020)."

30. Imma l-leġiżlatur għandu l-obbligu li jassigura li kull miżura leġiżlattiva introdotta minnu tkun proporzjonata u toffri bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien, min-naħa l-waħda, u l-jeddijiet ta' min ikun qiegħed

jibbenefika minn miżuri bħal dawn fl-interess ġenerali. Il-leġiżlatur għandu l-obbligu li jassigura li ċċittadin privat ma jsofri l-ebda preġudizzju bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal dawn, u li s-sidien jingħataw kumpens ġust għall-kontroll fl-użu tal-proprjetà tagħhom. F'dan il-każ ġie ppruvat li l-kera mħallsa mis-soċjetà intimata għal diversi snin kienet waħda irriżorja, u minkejja l-awment fil-kera introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrent xorta waħda mhux qiegħed jirċievi kumpens adegwat jew li jirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Dan ġie ppruvat bl-aktar mod ampju mir-rapport li tħejja mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, li fir-rapport tiegħu ta dettalji dwar id-diskrepanzi bejn il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà u dak li r-rikorrent attwalment qiegħed jirċievi u rċieva tul is-snin meta l-fond kien okkupat mis-soċjetà intimata.

31. Il-Qorti tqis li d-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 ftit joffru konfort lir-rikorrent fis-sitwazzjoni li jinsab fiha, u dan għaliex huwa ristrett kemm fl-ammont ta' kera li jista' jirċievi, liema ammont ta' kera ċertament li ma jirriflettix ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż, u huwa ukoll ristrett fir-rigward taż-żmien meta huwa jista' jieħu l-pussess lura tal-fond, għaliex ser ikun ferm diffiċli għalih li jirriprendi pussess tal-fond qabel l-2028. Għalhekk is-soċjetà intimata ser tkun ilha fl-okkupazzjoni tal-fond għal aktar minn sittin sena. Il-Qorti qieset li tul dawn is-snin kollha s-soċjetà intimata gawdiet dan il-fond, mexxiet attività ekonomika minnu, fl-istess ħin li kienet protetta fil-pussess tal-fond u fil-kera li tista' tintalab tħallas għall-okkupazzjoni tal-fond. Il-Qorti tqis li għalkemm l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 tejbu xi ftit is-sitwazzjoni tar-rikorrent, madanakollu dawn xorta waħda jonqsu milli jindirizzaw is-snin twal ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien u r-rimedju li joffru qajla jista' jitqies li huwa suffiċjenti. Huwa ċar għalhekk li r-rikorrent jistħoqqlu kumpens għal dan il-ksur, partikolarment in vista tal-fatt li kif ġie stabbilit mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, it-telf tar-rikorrent bejn il-kirjiet attwalment riċevuti u dak li seta' jirċievi bejn l-1987 u l-2019 jammonta għas-somma sostanzjali ta' €3,735,308.91".

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

13. Wara li rat is-sentenza appellata l-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat illi l-appellant qiegħed jinterpreta ħażin il-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti. A kuntrarju ta' dak argumentat mill-appellant, l-ewwel Qorti ma kkonsidratx illi f'xi punt matul iż-żmien il-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali ma baqatx iġġustifikata minn raġunijiet fl-interess ġenerali. Dak li jidher

illi qalet l-ewwel Qorti, b'referenza għall-ġurisprudenza relevanti, huwa illi dan l-interess pubbliku beda jonqos maż-żmien. Qatt ma kkonsidrat pero` illi wara xi żmien ma kienx baqa' aktar interess pubbliku fil-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali. Fir-rigward tal-argument tal-appellant dwar l-inkompatibbilita` tal-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali mal-liġi tal-Unjoni Ewropea dwar il-kompetizzjoni u l-għajnuna statali, il-Qorti tirrileva illi dan m'huwiex il-forum kompetenti sabiex jiddetermina l-legalita` tal-miżuri in kwistjoni fid-dawl tal-liġi tal-kompetizzjoni u l-għajnuna statali. Il-kompetenza ta' din il-Qorti hija limitata għall-eżami tal-validita` ta' liġijiet u l-legalita` ta' atti u mġieba statali fid-dawl tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

14. Din il-Qorti taqbel mar-raġunament tal-ewwel Qorti illi l-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali hija għan leġittimu fl-interess ġenerali. Dan fil-fatt jinsab konfermat mill-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Ewropea, skont liema l-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali hija fl-interess kemm tal-intrapriżi kummerċjali u kemm tal-konsumaturi u hija ntiża sabiex tgħin u tissalvagwardja l-ekonomija tal-pajjiż. L-ewwel Qorti kkonsidrat ġustament ukoll illi l-leġittimita` ta' din il-miżura bdiet tonqos mal-medda tas-snin, fid-dawl tal-iżvilupp ekonomiku u soċjali tal-pajjiż u illi l-fatt li dawn il-miżuri m'humiex intiżi għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali huwa fattur relevanti għal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut. Għalhekk ma

jidher illi hemm l-ebda raġuni valida sabiex il-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti dwar il-leġittimita` tal-liġi in kwistjoni tiġi varjata.

15. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

It-Tieni Aggravju

16. Fit-tieni aggravju tiegħu l-attur jilmenta dwar il-fatt illi l-ewwel Qorti ma akkordatx imgħax fuq l-ammont ta' danni likwidat minnha, u li għamlet tnaqqis mid-danni sofferti. Skont l-appellant id-danni pekunjarji li kellhom jiġu akkordati lilu kienu fl-ammont ta' €3,735,309, u ċioe` t-telf kollu soffert minnu skont ir-relazzjoni teknika. Jargumenta wkoll illi anke kieku kellu jiġi aċċettat li seta' jsir tnaqqis minħabba l-eżistenza ta' interess pubbliku tul parti mill-kirja, żgur ma kellux isir tnaqqis ta' 86% kif sar mill-ewwel Qorti, partikolarment ikkonsidrat illi l-maġġior parti tad-danni ġew sofferti wara l-2009, u ċioe` wara li l-ewwel Qorti stess aċċettat illi ma kienx għad hemm interess pubbliku li jiġġustifika dawn il-miżuri. Skont l-appellant, jekk għandu jkun hemm tnaqqis, dan it-tnaqqis m'għandux ikun aktar minn 15%. Jilmenta wkoll illi s-somma ta' €10,000 akkordata bħala danni non-pekunjarji hija baxxa wisq meta kkomparata mal-kobor tal-ksur. L-attur jargumenta wkoll illi l-ewwel Qorti kellha tillikwida u tiffisa ammont bħala danni pekunjarji li qiegħed ibati fuq bażi kontinwa sakemm jerġa'

jieħu lura l-pussess tal-proprjeta` tiegħu u ma kellhix tillimita d-danni sas-sena 2019.

17. L-Avukat tal-Istat jirribatti illi skont il-ġurisprudenza fuq din il-materja l-kumpens xieraq f'dawn il-każijiet mhux neċessarjament ikun ekwivalenti għall-kera illi kienet tkun perċepibbli fuq is-suq liberu. Jargumenta illi l-attur ma ressaqx prova tat-telf reali li ġarrab għaliex ma ġabx prova ta' kemm kien hemm min kien lest li jikri l-fond in kwistjoni għall-prezzijiet stmati mill-perit tekniku matul is-snin u lanqas li effettivament intilfu kirjiet b'dak il-valur.

18. L-ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet fuq dan il-punt:

> "32. F'sentenza fl-ismijiet Cassar Torregiani vs. Avukat Ġenerali et, il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:
>
> > "Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw iddrittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ...."
>
> 33. Fis-sentenza fl-ismijiet Herbert Brincat et vs Avukat Ġenerali et, mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:
>
> > "... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u

> ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fid-deċiżjoni Marshall and Others vs Malta, spjegat illi:

> "... the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo vs Malta (just satisfaction), no. 31122/05 § 18 and 20, 17 July, 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri vs Malta (just satisfaction), no. 35349/05, §18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, §75)."

34. Il-Qorti kkonsidrat li mill-provi jirriżulta li l-fond mertu ta' dawn ilproċeduri kien u għadu qiegħed jintuża sabiex minnu jiġi ġestit negozju talfamilja Caruana, u għalhekk ma jirriżultax li f'dawn is-snin kollha l-intimati ma kinux f'pożizzjoni li jħallsu kera li hija viċin il-valur lokatizju fis-suq miftuħ talproprjetà. Jirriżulta wkoll li n-negozju tal-familja Caruana jitmexxa minn parti żgħira biss tal-fond, ċjoè il-parti t'isfel tal-fond li tagħti għal fuq Triq il-Merkanti, u għalhekk din qiegħda tokkupa fond ta' daqs konsiderevoli meta mhijiex tagħmel użu minnu kollu. Jirriżulta ppruvat ukoll li f'dan il-każ hemm sproporzjon qawwi bejn il-kera attwalment irċevuta mir-rikorrent u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjeta, u r-rikorrent ser ikollu jistenna sas-sena 2028 biex ikun jista' jirriprendi l-pussess tal-fond. Jirriżulta wkoll li minkejja li l-familja Caruna ilha fil-pussess tal-fond għal dawn is-snin kollha, huma qajla ħadu ħsieb jagħmlu l-miljoramenti meħtieġa, u parti sostanzjali mill-fond tħalliet fi stat ta' abbandun u dilapidazzjoni, kif jixhdu r-ritratti esebiti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju. Il-Qorti tqis li quddiem dawn iċ-ċirkostanzi, il-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrent mill-intimat Avukat tal-Istat għandu jkun fl-ammont ta' ħames mija u ħamsin elf Euro (€550,000), filwaqt li għandhom jitħallsu danni non-pekunjarji, li għandhom ikunu fl-ammont ta' għaxart elef Euro (€10,000), sabiex b'hekk ir-rikorrent għandu jitħallas kumpens totali fl-ammont ta' ħames mija u sittin elf Euro (€560,000).

35. Il-Qorti tirrileva wkoll li ladarba qiegħed jiġi deċiż li ċerti dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16, li qegħdin jagħtu lis-soċjetà intimata protezzjoni fil-kirja, huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, is-soċjetà intimata ma tistax tistrieħ iżjed fuq l-imsemmija

dispożizzjonijiet sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

19. Il-Qorti taqbel mal-ilment tal-appellant illi l-kumpens pekunjarju likwidat mill-ewwel Qorti huwa baxx wisq. Huwa minnu illi l-kumpens dovut mhux neċessarjament ikun ekwivalenti għall-kera sħiħa perċepibbli fuq is-suq liberu fejn ikun jirriżulta illi l-interferenza in kwistjoni kienet ġustifikata minn interess pubbliku ġenerali. Pero`, il-kumpens likwidat għandu xorta waħda jżomm relazzjoni ta' proporzjonalita` mad-danni attwalment sofferti. F'dan il-każ ma jidher illi hemm l-ebda ness bejn il-kumpens pekunjarji likwidati mill-Qorti u t-telf soffert mill-attur skont ma jirriżulta mill-perizja teknika. Il-kumpens pekunjarju likwidat mill-ewwel Qorti jirrappreżenta biss ċirka 15% tat-telf soffert mill-attur, u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti ma jtaffix il-piż individwali eċċessiv soffert mill-attur b'kaġun tal-liġi impunjata.

20. Il-Qorti ma taqbilx mal-argument tal-Avukat tal-Istat illi l-appellant kellu jġib prova illi effettivament kien hemm persuni li kienu lesti li jikru l-fondi in kwistjoni għall-kera stmata mill-perit tekniku. Ikkonsidrat illi l-liġi kienet tirrendi r-ripreża tal-fond kważi mpossibli, din il-Qorti ma tqisx illi huwa ġust li l-appellant ikun pretiż li jġib tali prova. Dan għaliex matul is-snin ma kien hemm l-ebda raġuni sabiex ifittex inkwilini ġodda għaliex

kien jaf illi ma setax jagħtihom il-pussess battal tal-fond u għalhekk ma kien hemm l-ebda skop li jidħol fi ftehim ta' lokazzjoni magħhom.[1] Għalhekk, għalkemm l-inċertezza dwar jekk tassew l-attur kienx jirnexxilu jkollu inkwilin f'dan il-fond għaż-żmien kollu in diżamina hija fattur li jittieħed in konsiderazzjoni fil-likwidazzjoni tad-danni, in-nuqqas ta' prova effettiva li kien hemm inkwilini potenzjali lesti li jħallsu l-kera ndikata mill-perit tekniku ma tistax tkun ta' xkiel għal-likwidazzjoni ta' kumpens effettiv kif jippretendi l-Avukat tal-Istat.

21. Fir-rigward tal-likwidazzjoni tal-kumpens, il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021), fejn ġie spejgat hekk fir-rigward tal-likwidazzjoni tal-kumpens u t-tnaqqis li għandu jsir f'kawżi fejn l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjeta` tkun ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku:

> "…*the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been*

[1] **Henry Deguara Caruana Gatto et v. L-Avukat tal-Istat et** (Kost., 23/11/2020).

rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time".

22. Il-Qorti tagħraf illi f'dan il-każ il-miżura in kwistjoni ma kinitx intiża għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali u s-salvagwardja ta' nies vulnerabbli minn *homelessness.* Il-Qorti tagħraf ukoll illi kif sewwa osservat l-ewwel Qorti, l-interess ġenerali li kien jiġġustifika l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali naqas maż-żmien. Għaldaqstant, *in vista* ta' dan kollu l-Qorti tqis illi r-rata ta' tnaqqis minħabba l-għan leġittimu tal-liġi f'dan il-każ għandha tkun ta' ċirka 20% u mhux 30% kif stabbilit fis-sentenza appena ċitata.

23. Fir-rigward tat-tnaqqis minħabba l-inċertezza li l-attur kien jirnexxilu jżomm l-fond mikri matul iż-żmien relevanti kollu għall-ammonti ndikati mill-Perit Legali, il-Qorti tqis illi fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' din il-kawża r-rata ta' tnaqqis għandha tkun ta' ċirka 35% u mhux 20%. Dan għaliex l-ewwel nett hemm inċertezza dwar jekk il-proprjeta` kollha verament setgħatx tintuża għal skopijiet kummerċjali peress illi minkejja illi l-kirja hija waħda u għal skopijiet kummerċjali, l-inkwilini ma jużawx tlieta mill-fondi nklużi fil-kirja. Inoltre, il-Qorti tosserva illi l-Perit Tekniku bbaża l-istima tiegħu partikolarment fuq il-fatt illi dawn il-fondi jistgħu jingħaqdu

f'wieħed u jsir *boutique hotel.* Pero`, ikkonsidrat illi l-inċertezza f'dan is-settur hija ferm akbar milli dik eżistenti fis-settur tal-akkomodazzjoni għal-skopijiet residenzjali, tqis li tnaqqis kif konsidrat minn din il-Qorti hu raġonevoli.

24. Il-Qorti rat ukoll illi mill-atti jirriżulta illi l-attur u l-predeċessuri tiegħu urew inerzja sostanzjali fir-rigward ta' din il-kirja. Mill-provi jirriżulta illi l-maġġior parti tal-fondi mikrija lill-konvenuti inkwilini mhux biss ilhom ma jiġu użati minnhom għal snin twal, iżda wkoll jirriżulta illi l-proprjetajiet jinsabu fi stat ħażin minħabba li l-inkwilini naqsu milli jieħdu ħsiebhom sew. Għalhekk l-attur u l-predeċessuri tiegħu kellhom il-possibilita` li jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu t-terminazzjoni tal-kera a bażi ta' dawn in-nuqqasijiet tal-inkwilini li skont il-liġi jagħtu lis-sid id-dritt li jfittex it-terminazzjoni tal-kirja. Fil-fehma tal-Qorti għalhekk għandu jkun hemm tnaqqis ta' ċirka 35% mill-kumpens dovut, sabiex jirrifletti n-nuqqas tal-attur u l-predeċessuri tiegħu li jħarsu d-drittijiet u l-interess tagħhom bil-mezzi mogħtija lilhom mil-liġi għal dawn is-snin kollha.

25. Barra minn hekk, il-Qorti tqis illi għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 15% sabiex jirrifletti l-fatt illi l-attur u l-predeċessuri tiegħu kien ikollhom iħallsu taxxa fuq id-dħul perċepit minnhom li kieku kienu qed jirċievu l-kera stabbilita mill-Perit Tekniku direttament mingħand l-inkwilini. Finalment

għandha titnaqqas ukoll il-kera attwalment perċepita jew perċepibbli mill-attur u l-predeċessuri tiegħu skont il-liġi matul iż-żmien relevanti.

26. Mill-provi jirriżulta illi l-kera perċepibbli mill-attur matul is-snin fuq is-suq liberu skont il-perizja teknika għas-snin bejn l-1987 u l-2019 hija fl-ammont ta’ €3,784,744, filwaqt illi l-kera li ġiet perċepita mill-attur matul l-istess żmien, jew li kienet perċepibbli skont il-liġi kienet fl-ammont komplessiv ta’ €49,435. Għaldaqstant wara li jsir it-tnaqqis kif spjegat fil-paragrafu preċedenti, il-kumpens pekunjarju dovut lill-attur għandu jkun fis-somma ta’ miljun, tlieta u sebghin elf ewro (€1,073,000) arrotonditi.

27. Fir-rigward tal-ilment tal-attur dwar id-danni non-pekunjarji likwidati mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tirrileva illi l-likwidazzjoni tal-ewwel Qorti tidher illi ssegwi l-prassi kostanti kemm tal-Qrati Maltin u kif ukoll tal-Qorti Ewropea. L-attur ma ressaq l-ebda argument li jwassal lil din il-Qorti sabiex tasal għall-ammont verjuri ta’ kumpens non-pekunjarju u għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud. Il-Qorti tqis ukoll inġustifikat l-argument tal-appellant illi kellu jiġi likwidat ukoll kumpens għaż-żmien illi ser ikompli jkun imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta` tiegħu wara s-sentenza. Din il-Qorti ma tistax tagħti danni spekulattivi bbażati fuq kemm jista’ potenzjalment idum l-attur sabiex jikseb lura l-pussess ta’ din il-proprjeta`, partikolarment ikkonsidrat illi issa sta għalih li jieħu l-passi legali neċessarji sabiex jikseb lura l-pusses tal-proprjeta`

tieghu. Għaldaqstant din il-parti tal-aggravju tal-appellant qed tiġi miċħuda.

28. Finalment fir-rigward tal-aggravju li l-ewwel Qorti kellha tiffissa rata ta' imgħax fuq il-kumpens li llikwidat għall-perjodu ta' qabel id-data tas-sentenza, il-Qorti hi tal-fehma li f'kawża ta' din ix-xorta m'hemm xejn x'iżomm Qorti milli tagħti wkoll rimedju bħal dak. Madankollu din il-Qorti kkonsidrat dak l-ilment meta mill-kumpens pekunjarju naqset rata baxxa ta' 15% bħala taxxa fuq il-qligħ li s-sidien kien ikollhom iħallsu kieku rċevew kera skont ir-rata tas-suq miftuħ, u l-ebda taxxa oħra mhi ser tkun dovuta fuq il-kumpens likwidat. Għalhekk l-ebda imgħax ieħor mhu dovut oltre dak li jissemma fil-parti dispożittiva ta' din is-sentenza.

It-Tielet Aggravju

29. Permezz ta' dan l-aggravju l-attur jilmenta illi huwa ma kellux jiġi kkundannat iħallas parti mill-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri. Jargumenta illi huwa l-vittma ta' ksur lampanti ta' drittijiet kostituzzjonali, kellu dritt jiftaħ kawża kostituzzjonali għar-rivendika tad-drittijiet tiegħu u fil-fatt din il-kawża ġiet deċiża favur tiegħu. Isostni li għalhekk m'hemm l-ebda raġuni għalfejn kellu jiġi kkundannat ibati parti mill-ispejjeż, u li dawn l-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-Istat ġaladarba kien l-Istat li kkawża din

il-leżjoni ta' drittijiet. Għaldaqstant skont l-attur l-ispejjeż tal-proċeduri in prim'istanza għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat *in toto.*

30. L-Avukat tal-Istat jirribatti illi stante li l-ewwel Qorti laqgħat xi eċċezzjonijiet tal-konvenuti, u peress illi d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti fir-rigward ta' dawn l-eċċezzjonijiet ma ġietx appellata mill-attur allura jsegwi li l-ispejjeż tal-kawża jitqasmu b'mod proporzjonali u dan *ai termini* tal-Artikolu 223(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

31. Il-Qorti tagħraf illi l-kundanna għall-ħlas tal-ispejjeż hija regolata mill-liġi u ċioe` l-Artikolu 223 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi hekk:

(1) Kull sentenza definittiva għandha tikkundanna lit-tellief għall-ispejjeż.

(2) Fil-każijiet kollha, il-Qorti tista' tordna li kull parti għandha tbati l-ispejjez tagħha, meta kull waħda mill-partijiet tkun it-telliefa f'xi punt tal-kawża, jew meta jindaħlu kwistjonijiet diffiċli tal-liġi, inkella għal xi raġuni tajba oħra.

32. Qari tat-tieni sub-inċiż juri li l-ispartizzjoni tal-ispejjeż fil-każ illi kull parti tkun telliefa f'xi punt tal-kawża hija kwistjoni mħollija interament fid-diskrezzjoni tal-Qorti. Ikkonsidrati ċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ din il-Qorti tqis illi m'hemmx lok illi d-diskrezzjoni tal-ewwel Qorti dwar il-ħlas tal-ispejjeż tiġi disturbata. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Deċide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċħad l-ewwel u t-tielet aggravju tal-appellant *in toto,* tilqa' *in parte* t-tieni aggravju tal-appellant sa fejn jitratta l-kumpens pekunjarju u l-imposizzjoni tal-imgħax, u tirriforma s-sentenza appellata billi tħassarha safejn illikwidat kumpens pekunjarju fl-ammont ta' ħames mija u ħamsin elf ewro (€550,000) u minflok tillikwida l-kumpens pekunjarju dovut lill-attur fis-somma ta' miljun, tlieta u sebgħin elf ewro (€1,073,000) u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess ammont hekk likwidat, bl-imgħax dekorribbli sad-data tal-pagament effettiv.

L-imgħax fuq is-somma ta' ħames mija u ħamsin elf ewro (€550,000) likwidata mill-ewwel Qorti jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza tal-ewwel Qorti, filwaqt illi l-imgħax fuq ir-rimanenti ħames mija u tlieta u għoxrin elf ewro (€523,000) jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjeż ta’ dan l-appell jitħallsu fi kwoti kwart ($^{1}/_{4}$) mill-appellant u tliet kwarti ($^{3}/_{4}$) mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm