QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Ħamsa u għoxrin (25) ta' Jannar 2024

Rikors Numru 790/2021 FDP

Fl-ismijiet

Kingsway Palace Company Limited(C-437)

vs

l-Avukat tal-Istat

Cordina Steamship & Airline Company Limited (C-43)

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors datat 9 ta' Diċembru 2021, li permezz tiegħu s-soċjeta' rikorrenti talbet is-segwenti:

    ***Illi** r-rikorrenti hija proprjetarja tal-blokk magħruf bħala Kingsway Palace, fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, kif jidher mill-kuntratt anness u mmarkat **Dok KWP 1**, liema blokk huwa kompost minn diversi ħwienet, uffiċini u stores.*

    ***Illi** l-esponenti daħlet f'kuntratt ta' kera ma' Cordina Steamship & Airline Company Limited fl-14 ta' Ġunju, 1973, li permezz tiegħu kriet tlett ikmarmar kummerċjali (uffiċini) ossija 10, 11 u 12, li jinsabu fl-ewwel sular ta' Kingsway Palace, għall-kera annwali ta' LM500 (€1165.23).*

    ***Illi**, sakemm daħlu in vigore d-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, il-kera baqgħet l-istess. Sussegwentement bdew isiru l-awmenti mill-1 ta' Jannar,*

2010, b'żieda ta' ġmistax fil-mija fis-sena (15%) sal-31 ta' Diċembru, 2013, u b'żieda bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena wara l-2013, sakemm jidħol in vigore l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta.

L-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) jimpedixxi lis-soċeta' esponenti milli tirrifjuta li tiġġedded il-kirja jew li żżid il-kera b'mod li tirrifletti l-valur tas-suq, jew li timponi kondizzjonijiet ġodda għat-Tiġdid tal-kirja, anke wara l-għeluq taż-żmien tal-kirja, mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Inoltre, u permezz tal-artikolu 4 tal-istess Liġi, li ġie emendat reċentement permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-awment fil-kera ma jistax jeċċedi iżjed minn 2% tal-valur liberu u frank tal-fond fuq fis-suq miftuħ. M'hemmx dubju illi l-awment ikkontemplat mill-Liġi jibqa' wieħed irriżorju għall-aħħar – speċjalment meta wieħed jieħu konjizzjoni tat-tip ta' fond li qed jinkera – ossija fond <u>kummerċjali,</u> fi triq prinċipali ġol-Belt Valletta.

***Illi** dan neċessarjament ifisser illi sakemm tibqa' fis-seħħ l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u permezz tal-emendi li daħlu fis-seħħ tramite l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, is-sid mhux biss ma jistax jieħu lura l-pussess tal-fond sas-sena 2028, iżda huwa marbut jaċċetta kera irriżorja, minkejja li l-prezzijiet fis-suq għolew u minkejja l-fatt illi l-ekonomija ilha tiżdied b'mod rapidu għal bosta żmien. Konsegwentement, teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera attwali tal-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles. Dan kollu ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża anke, jekk hemm bżonn, permezz ta' perit imqabbad għal dan l-iskop mill-istess Onorabbli Qorti biex jistma l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq.*

***Illi** r-regolamenti ta' kontroll tal-kera, speċjalment fuq is-sezzjoni kummerċjali, huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta` tiegħu stante  illi <u>dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet</u> fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjeta` ai termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R & L, s.r.o. and Others §108).*

***Illi** l-isproporzjon huwa tant kbir illi, bil-mekkanizmu previst mil-liġi, l-attriċi qatt ma ngħatat pussess effettiv tal-uffiċċini jew redditu reali, kif qatt ma tista' tingħata pussess effettiv jew kirja ekwa għaż-żmien li l-fond baqa' u li ser jibqa' f'idejn l-inkwilin. Illi dan kollu jagħti lok ukoll għall-ksur effettiv tad-drittijiet ta' sid il-kera u inoltre għan-nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b' Beyeler vs Italy nru. 3320/96, Chinnici vs. Italy (No.2) application number 22432/03, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom (GC), nru. 44302/02, §75, ECHR 2007-III). Għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010, Amato Gauci vs. Malta; Vincent Curmi noe vs Avukat Ġenerali et; Dr. Cedric Mifsud noe vs. Avukat Ġenerali).*

Illi, *inoltre, dawn ir-restrizzjonijiet imposti fuq s-soċjeta` esponenti għall-vantaġġ uniku u privat tas-soċjeta' intimata li qed teżerċita' attivita' kummerċjali mill-imsemmi fond, huma sproporzjonati, u jitfgħu l-piż kollu fuq l-istess esponenti, filwaqt li jaġevolaw ħafna lis-soċjeta' intimata li ilha fit-tgawdija ta' dawn l-uffiċċini għal aktar minn 40 sena, b'kera ferm anqas mill-valur lokatizzju tagħhom.*

Illi *r-rikorrenti ġiet, u qed tiġi, mċaħħda sena wara sena mid-dritt fundamentali u ċioe' mit-tgawdija u l-pussess tal-proprjeta' kummerċjali tagħha minħabba Liġi inġusta, liema Liġi ġiet ikkastigata kemm mill-Qrati tagħna kif ukoll mill-Qrati Ewropew, li lkoll tennew li tmur kontra d-drittijiet sanċiti fl-artikolu 1 tal-protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

Għaldaqstant, *ir-rikorrenti titlob, bir-rispett, lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi :-*

1. ***Tiddikjara,*** *u* ***tiddeċiedi,*** *illi, fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikoli 3,4,9 u 12 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata 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 Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), rigwardanti l-uffiċċini bin-numru 10, 11, 12 f' Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika, il-Belt 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 Ewropeja, inkluż li tneħħi l-protezzjoni tal-Ordinanza għall-kirja mertu ta' din il-kawża u tiddikjara illi l-esponenti mhijex obbligata tiġġedded il-kera tal-uffiċċini a favur is-soċjeta' intimata u/jew tapplika l-prinċipju ta' restitutio in integrum, w inoltre;*
4. ***Tiddikjara*** *u* ***Tiddeċiedi,*** *illi l-intimati, jew min minnhom, huma responsabbli għall-kumpens u danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti, b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Liġijiet fuq imsemmija;*
5. ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji, kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Liġi, b'mod partikolari tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*
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 Ewropea.*

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

2. Rat illi fl-25 ta' Frar 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

    1. *Illi fl-ewwel lok is-soċjetà rikorrenti għandha ġġibu prova tat-titolu tagħha fuq il-fondi 10, 11, 12 f'Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika, il-Belt;*

    2. *Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għal dak fuq premess, ir-rikorrenti għandha wkoll ġġib prova li l-intimata Cordina Steamship & Airline Company Limited tassew tgawdi minn minn kirja protetta skond il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

    3. *Illi sa fejn ir-rikorrenti tilmenta minn ksur tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** t-talbiet tagħha huma irreċevibbli u dan peress li l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** daħal fis-seħħ ferm qabel l-1962 u għalhekk huwa milqut mill-**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 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)";*

    4. *Illi fejn ir-rikorrenti jitolbu li din l-Onorabbli Qorti ssib ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, din it-talba hija improponibbli għal kull perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-**Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta** u ċioè li l-ebda ksur tal-**Ewwel Protokoll** li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;*

    5. *Illi bla ħsara għall-premess, l-esponenti jirrileva wkoll li skond il-proviso tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** l-Istat għandu kull jedd jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skond l-interess ġenerali. Anke skond il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli.*

        *Sewwasew fil-każ odjern il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u l-**Kodiċi Ċivili** għandhom (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għaliex huma maħsuba biex jipproteġu l-vijabbiltà ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali fl-interess tal-kummerċ kif ukoll tal-konsumatur; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu konsumatur b'mod ġenerali.*

*Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** jista' jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll;*

6. *Illi inoltre, bis-saħħa tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, mill-1 ta' Jannar 2010 sal-31 ta' Diċembru 2013 il-valur tal-kera għoliet b'ħmistax il-mija kull sena skond l-**Artikolu 1531D(1) tal-Kodiċi Ċivili** (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara l-1 ta' Jannar 2014 il-kera bdiet togħla b'ħamsa fil-mija kull sena skond l-**Artikolu 1531D(2) tal-Kodiċi Ċivili.** B'dan illi kull allegazzjoni li r-rikorrenti qegħdin isofru piż disproporzjonat hija infondata u insostenibbli;*

7. *Illi apparti minn hekk l-**Artikolu 12** moqri flimkien mal-**Artikolu 9(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** jagħti l-opportunità lis-sidien tal-kera li jersqu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirriprendu l-fond kemm-il darba jippruvaw li l-inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni tal-Kap. 69. B'żieda ma' dan jingħad illi jekk ir-rikorrenti qatt ma għamlet użu minn dan ir-rimedju ordinarju li kien dejjem disponibbli għaliha dan huwa bil-ħtija ta' ħadd ħlief tagħha stess li traskurat milli teżerċita id-drittijiet tagħha;*

8. *Illi apparti dan, skond l-**artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili** kwalunkwe kirja kummerċjali li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u li tibqa' tiġġedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, ser tintemm f'Ġunju 2028;*

9. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar l-allegat impossibiltà li tieħu lura l-pussess tal-fond mhumiex ġustifikati. Minn dan kollu jsegwi li ma hemm l-ebda ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa;*

10. *Illi l-Qorti Kostituzzjonali diġà osservat fis-sentenza tgħha fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto et v. L-Avukat tal-Istat et** (tat-23 Novembru 2020) li l-emendi tal-Att XXVII tal-2018, li huma essenzjalment identiċi għall-emendi tal-Att XXIV tal-2021 li jibdlu l-Kap. 69, joffru rimedju ordinarji lis-sidien. Jiġi b'dan li jkun intempestiv li għal din l-Onorabbli Qorti fil-prim istanza li tissandaka allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jkun seħħ mid-data effettiva tal-emendi qabel mas-sidien ikunu fittxew dak ir-rimedju ordinarju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Għalhekk ukoll, ir-rikorrenti ma jistgħu jippretendu l-ebda ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għall-perjodu mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem;*

11. *Illi jekk kemm-il darba permezz tat-tielet talbiet r-rikorrenti qiegħda titlob l-iżgumbrament tal-intimata Cordina Steamship & Airline Company, l-esponenti jeċċepixxi illi din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar tali talba. Konsegwentament, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;*

12. *Illi fl-aħħarnett, bla preġudizzju għal dak fuq imtenni, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka l-**artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea** għaliex dan l-artikolu jindirizza biss lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux l-organi ġudizzjarji tal-Istati Partijiet. Kemm hu hekk dan l-artikolu tal-Konvenzjoni ma jiffurmax parti mil-liġijiet ta' Malta għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' "Drittijiet tal-bniedem u Libertajiet Fundamentali" kif riprodotta fl-**Artikolu 2 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta** u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skond l-**Artikolu 3(3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta**. B'hekk it-tielet u s-sitt talbiet għandhom jiġu miċħuda sakemm jippretendu xi kumpens jew rimedju ieħor skond l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

13. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

3. Rat illi fl-1 ta' Marzu 2022, s-soċjeta' intimata **Cordina Steamship & Airline Company Limited** irrispondiet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

1. *Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti ma jistgħux jibbażaw u jistrieħu fuq l-emendi tal-Att XXIV tal-2021 stante li ma huwiex applikabbli għal każ in diżamina.*

2. *Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li s-soċjeta' intimata għandha lokazzjoni legali u valida u dana ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta permezz ta' kuntratt ta' kirja bejn il-kontendenti datat 14 ta' Ġunju 1973.*

3. *Illi mingħajr preġudizzju, il-kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt tal-kirja dejjem kienu u għadhom qegħdin jiġu onerati u kienu r-rikorrenti stess illi kkonċedew lis-soċjeta' intimata l-fakolta' li tipproroga l-kirja annwalment. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux issa f'dan l-istadju jallegaw illi d-drittijiet qegħdin jiġu vjolati meta din il-kirja kienet saret bonarjament u volontarjament bejniethom. Qatt ma kienet arranġament sforzata. Għaldaqstant fuq dan il-punt teżisti l-prinċipju legali ta' pacta sunt servanda. Tali lokazzjoni qatt ma ġiet ikkontestata preċedentement qabel din il-kawża odjerna.*

4. *Illi fir-rigward id-disposizzjonijiet ta' liġi msemmin mir-rikorrenti, s-soċjeta intimata dejjem aderiet ruħha mal-impost ta' kwalunkwe liġi relattiva għalihom kif ukoll fir-relazzjoni kuntrattwali mar-rikorrenti. Oltre minn hekk l-istess soċjeta' intimata b'mod regolari u puntwali dejjem ħallset l-kera lilhom dovuta u liema kera ġiet aċċettata u aġġornata skont l-awmenti tal-liġijiet applikabbli. Illi r-raġunijiet mogħtija minnhom ma għandhom jagħmlu ebda stat ta' fatt u ta' liġi fil-konfront tal-esponenti.*

5. *Illi in oltre, una volta s-soċjeta' intimata ma tiffurmax parti mill-organi leġislattivi u amministrattivi tal-Istat Malti, hija qatt ma tista' tiġi dikjarata responsabbli għal xi allegat ksur u allegati danni li qegħdin jallegaw ir-rikorrenti li qegħdin isofru.*

6. *Illi relattivament qabel ma r-rikorrenti pproċedew l-odjerni proċeduri kostituzzjonali huma kellhom qabel xejn, jeżerċitaw kull rimedju ordinarju u opportun sia fil-liġi minnhom invokata u sia ukoll f'dan il-każ u dana ai termini l-emendi introdotti tramite tal-Att XXIV tas-sena 2021.*

7. *Illi bl-emendi li kienu saru fil-liġijiet tal-kera, inħoloq bilanċ raġonevoli u ġust għal partijiet billi ġie kreat mekkaniżmu fejn il-kera tawmenta ruħha gradwalment.*

8. *Illi in vista illi l-liġi ġiet emendata għandu jiġi applikat il-prinċipju tal-ius superveniens u t-talbiet tar-rikorrenti b'hekk jiġu newtralizzati.*

9. *Illi t-terminazzjoni tal-kirja u l-eventwali ordni sabiex il-fondi kummerċjali jiġu ritornati lura fil-pussess tas-sidien ma jinkwadrawx fil-kompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti.*

10. *Illi s-soċjeta' intimata hija protetta fil-kirja fuq l-imsemmija disposizzjonijiet u għandha tibqa' tgawdi l-istess kirja ai termini tal-liġi.*

11. *Illi għaldaqstant, is-soċjeta' intimata ma għandha tbati ebda konsegwenza jew tiġi dikjarata responsabbli għal xi dannu u lanqas tiġi kundannata tħallas ebda kumpens, jew tiżgombra mill-fond kif ukoll għal ebda spejjeż ta' din l-odjerna kawża.*

12. *Salv risposti u eċċezzjonijiet ulterjuri kif ukoll xhieda u dokumenti skond il-każ.*

Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrent, fosthom:

   A. Kuntratt ta' formazzjoni tas-soċjeta' rikorrenti, datat 25 ta' Ottubru 1950 (fol 5);
   B. Kuntratt ta' kera datat 14 ta' Ġunju 1973 (fol 34);
   C. Affidavit ta' **Jeremy Cassar Torreggiani** (fol 44).

5. Rat illi fit-3 ta' Marzu 2022, il-Qorti appuntat lill-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, bħala fond kummerċjali, mis-sena 1973 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti (fol 42).

6. Rat l-affidavit ulterjuri ta' Jeremy Cassar Torreggiani ippreżentat fil-25 ta' Mejju 2022 (fol 51) flimkien ma' kopja dattilografat tal-ftehim ġia eżebit a fol 5 tal-proċess (fol 52).

7. Rat illi fid-9 ta' Mejju 2022 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fil-31 ta' Mejju 2022 (fol 90).

8. Rat id-domandi in eskussjoni illi saru mir-rikorrenti fil-5 ta' Settembru 2022 (fol 106) u mis-soċjeta' intimata Cordina fis-7 ta' Settembru 2022 (fol 111) fejn il-Perit Tekniku rrispondiet għad-domandi tagħhom ilkoll bil-miktub fit-28 ta' Ottubru 2022 (fol 113 u 114).

9. Rat illi fit-2 ta' Frar 2023, il-provi rikorrenti ġew ddikjarati bħala magħluqa.

10. Rat l-affidavit ta' **Maurice Cordina Borg** ippreżentat fil-11 ta' Mejju 2023 (fol 119).

11. Rat illi fil-11 ta' Mejju 2023, l-intimat Avukat tal-Istat għarraf illi ma kellu ebda provi x'jippreżenta, u għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali.

12. Rat is-sottomissjonijiet tas-soċjeta' rikorrenti ppreżentati fil-11 ta' Lulju 2023 (fol 123).

13. Rat is-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-13 ta' Novembru 2023 (fol 133).

14. Rat is-sottomissjonijiet tas-soċjeta' intimata Cordina Steamship & Airline Company Limited ppreżentati fis-16 ta' Novembru 2023 (fol 137).

15. Rat illi fis-16 ta' Novembru 2023, il-kawża ġiet differita għas-sentenza għal-lum.

Fatti tal-każ

16. Jirriżulta li s-soċjeta' rikorrenti, fl-14 ta' Ġunju 1973, kriet tlett ikmanar, numru 10, 11 u 12, fis-sular tal-mezzanin ta' Kingsway Palace ġewwa Kingsway, kif imsejjħa dak iż-żmien, illum imsejjħa Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, lis-soċjeta' intimata.

17. Jirriżulta illi l-fond kien mikri għal sena renovabbli għal sena kull darba fuq rikjesta tal-kerrej, ossija s-soċjeta' intimata.

18. Jirriżulta illi s-soċjeta' intimata għadha qed tokkupa l-fond kummerċjali sa llum il-ġurnata u topera kummerċjalment minn hemm.

Provi

Rapport Peritali

19. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet: (fol 86)

20. Hija fl-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont il-fond u l-posizzjoni tiegħu, il-valur tal-propjeta' fis-suq liberu huwa ta' erbgħa mija u tmenin elf Euro (€480,000).

21. *Illi l-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond kif mitlub huwa elenkat:*

Sena	***Valur Lokatizzju (€)***
1973	*300*
1978	*600*
1983	*850*
1988	*1,100*
1993	*5,400*
1998	*7,100*
2003	*9,500*
2008	*12,000*
2013	*16,000*
2018	*21,000*
2021	*22,000*

Tant għandha x'tirrelata l-esponenti Perit Tekniku għall-konsiderazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti, salv merti oħra ta' natura legali.

22. Jirriżulta illi, sussegwentement, saru domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku, fejn ikkonfermat mill-ġdid il-valutazzjonijiet minnha magħmula.

Difiżi mqajjma

23. Jirriżulta illi s-soċjeta' intimata, fid-difiża tagħhom, saħqu illi huma kellhom kuntratt ta' kera valida u għalhekk insistew li kellhom titolu validu, u li dejjem ottemperaw ruħhom mal-Liġijiet filwaqt li saħqu li mhux responsabbli għad-danni u li ma kellhomx jiġu żgumbrati peress illi hemm proċeduri appożiti għal dan.

24. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009 u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetajiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa saħaq ukoll illi d-dħul tal-Artikolu 4A permezz tal-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għodda suffiċjenti lir-rikorrenti biex jipproteġi d-drittijiet tiegħu.

<u>Każ kontra s-soċjeta' intimata Cordina Steamship & Airline Company Limited</u>

25. Il-Qorti tosserva illi meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' intimata, jidher li l-intimati jikkontendu illi huma għandhom titolu validu u dejjem osservaw il-liġi u għalhekk la kellhom jinstabu responsabbli għad-danni u wisq anqas ma kellhom jiġu żgumbrati.

26. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-27 ta' Ottubru, 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Michael Farrugia et -vs- l-Avukat tal-Istat et,** fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur kif ukoll responsabbilta' tad-danni ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

19. Fir-rigward ta' dan l-aggravju, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tagħha tas-6 t'Ottubru, 2020, fl-ismijiet Michael Farrugia et v. l-Avukat Ġenerali et fejn ġie kkonsidrat dan il-punt fir-rigward ta' ċirkostanzi prattikament identiċi, u ġie spjegat illi:

"... Kienet l-Awtorita` intimata llum appellata li oriġinarjament ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fis-26 ta' Frar 1975 u kienet l-istess Awtorita` li sussegwentement allokat il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-intimata l-oħra Grace Ciantar fit-18 ta' Mejju 1981. Huwa minnu fl-20 ta' Awwissu 2007 l-imsemmija Awtorita` neħħiet ir-rekwiżizzjoni u illum l-intimati Grace Ciantar u binha Renald Ciantar għadhom jokkupaw l-istess fond unikament taħt il-protezzjoni tal-Kap. 69. Iżda dan ma jfissirx li l-Awtorita` m'għandhiex twieġeb, għallinqas in parte, għall-ksur lamentat mir-rikorrenti ladarba kienet hi li għaddiet il-fond bl-inkwilinat in kwistjoni.

10. Kuntrarjament għal dak deċiż mill-Ewwel Qorti, m'huwiex minnu li l-ebda talba fir-rikors promotur ma tirreferi għall-Awtorita` intimata. L-ewwel talba tar-rikorrenti hija waħda wiesgħa u tirreferi għall-fatti kollha li wasslu għall-ksur lamentat, inter alia l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġ mill-Awtorita` intimata. Mhuwiex għalhekk eskluż, f'każ ta' sejbien ta' vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, li l-istess Awtorita` tiġi kundannata tħallashom danni pekunarji u/jew non-pekunarji, kif mitlub fil-ħames talba."

20. Il-Qorti taqbel ma' dan ir-raġunament u tagħmlu tagħha f'din il-kawża wkoll. Is-sentenza msemmija titratta proprju l-istess atturi u l-istess ċirkostanzi fattwali, ħlief għall-identita` tal-inkwilina konvenuta, u l-fond mertu tal-kawża. Għaldaqstant il-Qorti ma tqisx illi teżisti raġuni valida sabiex tiddipartixxi mill-insenjament hawn fuq ċitat, u lanqas ma għandha xi żżid ma' dak li ngħad.

....

22. Fir-rigward tal-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-Awtorita` appellata dwar l-ordni ta' rekwiżizzjoni il-Qorti tirrileva illi minkejja l-fatt li r-rekwiżizzjoni kienet fl-interess pubbliku u kienet intiża sabiex tilħaq għan fl-interess ġenerali, jibqa' l-fatt illi l-liġi li kienet tikkontrolla l-quantum tal-kera ħolqot sproporzjon bejn l-interessi tas-sidien u l-interess ġenerali. B'konsegwenza ta' dan l-atturi sofrew leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

23. Dwar l-eċċezzjoni tal-Awtorita` appellata li din il-Qorti m'hijiex kompetenti sabiex takkorda danni, din il-Qorti tfakkar illi skont il-liġi il-Qrati Kostituzzjonali għandhom il-poter li jagħtu kwalunkwe rimedju li jħossu li huwa xieraq fiċ-ċirkostanzi, u m'hemm l-ebda liġi li teskludi l-poter ta' din il-Qorti li takkorda danni pekunjarji. Għalkemm huwa minnu illi d-danni akkordati minn din il-Qorti m'humiex ekwivalenti għad-danni mogħtija fi proċeduri ċivili, jibqa' l-fatt illi din il-Qorti għandha l-obbligu u l-poter illi tagħti dawk ir-rimedji neċessarji sabiex l-attur jiġi reintegrat fl-istat li kien qabel ma seħħ il-ksur ta' drittijiet fondamentali konstatat. F'każ bħal dan,

dan ma jistax isir jekk il-Qorti ma takkordax kumpens pekunjarju li jagħmel tajjeb għat-telf, jew almenu parti minnu, subit mill-atturi. Għalhekk din l-eċċezzjoni hija manifestament infondata u fiergħa.

27. In vista tat-tagħlim mogħti mill-Qorti Kostituzzjonali, wara deċiżjoni ta' dina l-Qorti, kif komposta, hija ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

28. Dwar it-talba ta' żgumbrament, il-Qorti ser tipprovdi dwarha aktar 'il quddiem.

Każ kontra l-Avukat tal-Istat

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

29. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

30. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

31. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrent ma setax jinvoka l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

32. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan għaliex ir-rikorrenti qed jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-Kap 69 ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel l-1962 u jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

33. Ir-rikorrent, mill-banda l-oħra, qed jikkontendi li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 69 jibqa' jimponi r-relazzjoni mġiegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

34. B'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-tgawdija paċifika tal-'possedimenti' filwaqt illi l-Artikolu 37(1) jitkellem dwar teħid b'mod obbligatorju tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

35. L-artikolu 37(1) tal-**Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

> *"Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."*

36. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

> *"Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' 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' propjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."*

37. Fil-ġurisprudenza, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

> *"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet 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. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni."*

38. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

39. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta 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 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) u li ma:

a. *Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;*
b. *Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
c. *Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew*
d. *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."*

40. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

41. Il-Qorti finalment tagħmel referenza għall-kawża **Alexander Caruana et v. Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April, 2021, fejn għamlitha ċara li:

Għalkemm id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk jgħid sew l-Avukat tal-Istat li l-każ ta' llum ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

42. Għaldaqstant, f'dan ir-rigward għalhekk, t-talba tar-rikorrent, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa'.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).</u>

43. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment 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."

44. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali.

Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

45. Ġie eċċepit ukoll bl-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera kellha tiżdied konsiderevolment u illi l-kirja, la darba waħda kummerċjali, kienet ser tibqa' protetta sal-2028.

46. Ir-rikorrent, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostna illi l-Att X tal-2009, inkluż ir-rata ta' inflazzjoni hemm dettata, ma stabilixxietx kera in linea mal-kera kurrenti, b'hekk l-Istat naqas li jiffissa bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin, għaliex is-sidien ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu għaliex il-kera hija ċirkoskritta bl-Artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

47. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> *"Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006)."*

48. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020:

> *"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……"(See, for example, Anthony Aquilina vs Malta no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; Montanaro Gauci & others vs Malta, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and Zammit and Attard Cassar vs Malta, cited above § 62).*

49. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation."

50. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond kummerċjali in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan peress illi bdiet fis-sena 1973, u baqgħet tiġġedded 'ex lege' wara li kellha tiskadi oriġinalment il-kirja kummerċjali li kienet saret. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mil-Liġi.

51. Ir-rikorrent jikkontendi illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera u li ma jistgħux jirrealizzaw il-qliegħ li setgħu jagħmlu minn dana l-fond kummerċjali.

52. F'dana l-istadju, madanakollu, huwa rilevanti l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll Sergio Falzon et vs L-A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).

53. Rilevanti ukoll huwa dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et** deċiża fid-29 ta' Marzu 2019, fejn dwar dan, fl-ambitu ta' kirja kummerċjali, kellha dan xi tgħid:

27. Huwa paċifiku ormaj fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjeta` tal-individwu skond l-artikolu konvenzjonali fuq ċitat, u għalhekk il-każ odjern għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dak l-artikolu. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunita` u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti fid-determinazzjoni tagħha dwar il-vertenza jekk seħħitx jew le.

"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various

interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).

28. Għalhekk ġustament l-ewwel Qorti osservat li fil-każ odjern kellha taċċerta ruħha jekk inżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali li jħares il-vijabbilita` ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali mal-bżonn li jiġu mħarsa d-drittijiet tas-sidien għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom. L-intimat Avukat Ġenerali jgħid li l-ewwel Qorti sabet li l-miżien tal-proporzjonalita` kien ixaqleb b'mod eċċessiv u negattiv kontra l-interessi tar-rikorrent Apap Bologna minħabba l-ammont żgħir wisq li kien qed jitħallas bħala kera meta mqabbel mal-istimi peritali mressqa fl-atti tal-kawża. Kuntrarjament għal dan insibu li l-ewwel Qorti ma ħaditx biss in konsiderazzjoni l-kera baxxa ħafna li jħallsu l-intimati Flores, iżda kkunsidrat is-segwenti fatturi wkoll, li: a) it-tiġdid tal-kirja ope legis; b) il-bidla għall-aħjar fil-qagħda ekonomika tal-pajjiż; c) l-aċċettazzjoni tal-kera da parti tas-sidien; d) nuqqas ta' talba biex tiżdied il-kera; e) żieda fil-kera pattwita; f) iż-żmien meta tintemm kirja kummerċjali; g) il-kera kif stabbilita mill-awturi tar-rikorrent; u waslet ġustament għall-konklużjoni li l-piż li kellu jġorr is-sid kien wieħed sproporzjonat u eċċessiv filwaqt li ma ngħata l-ebda kumpens xieraq. L-ewwel Qorti ma setgħetx tasal għal konklużjoni mod ieħor tenut kont tal-fatturi kollha negattivi li jxeqilbu l-miżien tal-proporzjonalita` kontra r-rikorrent Apap Bologna.

54. Fil-każ odjern, meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Huwa ċar li, fil-każ odjern, qegħdin nitħaddtu dwar fond illi qiegħed jintuża għal għanjiet **prettament kummerċjali**, u għalhekk ftit li xejn tista' tidħol fiha xi tip ta' aspett soċjali.

55. Għalhekk, huwa ċar li s-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali' ma tista' qatt titqies illi twettqet b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, bir-riżultat illi hemm ksur ċar tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

56. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.

57. Il-Qorti tqis ukoll illi, fil-każ odjern, ma hemm ebda benefiċċju soċjali illi remotament setgħet titqies bħala fattur li jwassal lil dina l-Qorti sabiex tiddikjara li s-soċjeta' intimata tibqa' tibbenefika mill-effetti tal-liġijiet li jipproteġuha, peress illi huwa ċar li fil-każ odjern, għandna operazzjoni kummerċjali illi qiegħda tibbenefika minn uffiċini fiċ-ċentru tal-Belt Valletta!

58. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimati f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

<u>**Kumpens**</u>

59. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilhom rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi.

60. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

61. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

62. Jirriżulta li r-rikorrenti talbu għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

63. Jirriżulta wkoll illi, sa mis-sena 1973, il-fond kien qiegħed jinkera bħala ufficju, u għalhekk ma għandu jkun hemm ebda dubju illi dina kienet <u>**kirja kummerċjali**</u> u għalhekk għandha titqies bħala tali.

<u>**Data ta' Leżjoni**</u>

64. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi kkalkulat il-kumpens.

65. Jirriżulta illi l-fond ilu jinkera għal ħafna snin, fejn jidher illi l-fond ilu mikri mill-14 ta' Ġunju 1973.

66. Ir-rikorrent jikkontendu illi kwalsiasi kumpens għandu jitqies mis-sena 1973 il-quddiem. Din il-Qorti ma taqbilx. Kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn mindu daħlet in vigore il-Konvenzjoni Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, ossija Kap 319, li saret applikabbli f'Malta permezz tal-Att XIV tas-1987 u applikabbli b'effett mill-1 ta' Mejju 1987.

67. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri mill-1 ta' Mejju 1987, u għalhekk ser titqies minn **Mejju tas-sena 1987** 'il quddiem.

68. Jirriżulta wkoll illi d-dħul tal-Att XXIV tal-2021 ma pprovda ebda rimedju alternattiv lil sidien ta' fond kummerċjali, bħalma hija dik odjerna.

69. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandha tingħata sad-data tas-sentenza odjerna, ossija Jannar 2024.

70. Għaldaqstant, il-kumpens għandu jiġi kkalkolat minn Mejju 1987 sa Jannar 2024, ossija sitta u tletin sena u disgħa xhur.

<u>Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji</u>

71. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> *"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali 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 (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."*

72. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

> *"Illum il-ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

73. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-

atturi kien irnexxelhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera ppercepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

74. Il-Qorti tosserva wkoll illi r-rikorrenti naqsu milli jagħmlu xi rendikont dwar il-kera perċepita, għajr għal dak indikat fir-rikors promotur.

75. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

76. Fil-każ odjern, inkun ġust u ekwu illi l-kumpens jiġi ridott għal €200 fis-sena, anke in vista tad-deċiżjoni ta' dina l-Qorti, aktar 'l isfel, illi tiżgombra lis-soċjeta' intimata mill-fond meritu tal-kawża odjerna.

77. Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija kif ukoll il-konsiderazzjonijiet dwar danni non-pekunarji, il-kalkolu tad-danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji għandu jkun is-segwenti:

Danni Pekunjarji							
Minn	**Sa**	**Kera Perċepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**		
May-87	Dec-87	1100		8	733.33		
1988	1992	1100	5		5500		
1993	1997	5400	5		27000		
1998	2002	7100	5		35500		
2003	2007	9,500	5		47500		
2008	2012	12000	5		60000		
2013	2017	16000	5		80000		
2018	2023	21000	6		126000		
Jan-24	Jan-24	21000		1	1750		
	Numru ta' Snin		36				
				TOTAL	383983.33		
			Naqqas 30%		115195		
		Bilanċ				268788.33	
			Naqqas 20%			53757.667	
				TOTAL Danni Pekunjarji			215030.67
Kera Mħallsa							
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**			
1987	2009	1,165.23	23	26800.29			
2010	2013	1,340.00	4	5360.00			
2014	2015	1,407.00	1	1407.00			
2015	2016	1,477.35	1	1477.35			
2016	2017	1,551.22	1	1551.22			
2017	2018	1,628.78	1	1628.78			
2018	2019	1,710.22	1	1710.22			
2019	2020	1,795.73	1	1795.73			
2020	2021	1,885.51	1	1885.51			
2021	2022	1,979.79	1	1979.79			
2022	2023	2,078.78	1	2078.78			
	Numru ta' Snin		36				
		TOTAL		47674.67			
				Naqqas Kera Mħallsa			47674.67
				BILANĊ Danni Pekunjarji			167356
Danni Non Pekunjarji							
Kumpens €	**Snin**	**Total**					
200	36	7200					
				ŻID Danni Non Pekunjarji			7200
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji				174556

78. Il-Qorti tosserva li tali somom ċertament jinkorporaw fihom l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

79. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond kummerċjali ossija uffiċċini 10, 11 u 12, ġewwa Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta għandu jkun ta' **mija erbgħa u sebgħin elf, ħames mija u sitta u ħamsin euro (€174,556).**

Rimedju Ulterjuri

80. Din il-Qorti tosserva li, fil-każ odjern, ma hemm assolutament ebda bażi soċjali illi biha l-intimati għandhom jibbenefikaw mill-applikazzjoni tal-Liġi a favur tagħhom, u ma hemm ebda possibbilta' reali u fattibbli li, b'xi mod, ir-rikorrenti jingħataw kirja in linea ma dawk stabbiliti hawn aktar 'il fuq permezz tal-għodda legali lilhom mogħtija sa qabel is-sena 2028, meta l-protezzjoni tal-kera fil-każ ta' propjeta' kummerċjali tintemm.

81. Għalhekk ikun ġust u opportun illi t-tieni talba tar-rikorrenti tiġi milqugħa wkoll fis-sens illi jiġi dikjarat illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja peress illi d-disposizzjonijiet tal-Liġi fuq iċċitata ma humiex aktar applikabbli b'dan illi għalhekk huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond b'effett immedjat.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tas-soċjeta' rikorrenti, tal-Avukat tal-Istat u tas-soċjeta' intimata;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjeta' intimata Cordina Steamship & Airline Company Limited.

Tilqa' l-eċċezzjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat fejn jikkonċernaw leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw il-leżjoni ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif fuq aħjar deskritt.

Tilqa' l-Ewwel Talba limitatament u dan billi:

Tiddikjara li fil-konfront tas-soċjeta' rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikoli 3, 4, 9 u 12 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata 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-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u mhux bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dan rigwardanti l-uffiċċini bin-numru 10, 11, 12 f' Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta.

Tilqa' t-Tieni Talba u:

Tiddikjara illi l-artikoli 3, 4, 9 u 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69) mhumiex aktar applikabbli għal din il-kirja;

Tilqa’ t-Tielet Talba u:

Tiddikjara li s-soċjeta' rikorrenti mhumiex obbligati jġeddu l-kirja tal-ufficini 10, 11 u 12, Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika, Il-Belt Valletta, favur is-soċjeta' intimata Cordina Steamship & Airline Company Limited u għalhekk:

Tordna illi soċjeta' intimata Cordina Steamship & Airline Company Limited għandha tivvaka minn dan il-fond sa mhux aktar tard minn tlett xhur mil-lum;

Tilqa’ r-Raba’ Talba u:

Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrent minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilu, u

Tilqa’ l-Ħames u Sitt Talba u:

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta’ **mija erbgħa u sebgħin elf, ħames mija u sitta u ħamsin euro (€174,556)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta’ **mija erbgħa u sebgħin elf, ħames mija u sitta u ħamsin euro (€174,556)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa’ l-ispejjeż tas-soċjeta' rikorrenti filwaqt illi s-soċjeta' intimata Cordina Steamship & Airline Company Limited għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha hija stess.

Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur