QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Tlettax (13) ta' Mejju 2025

Rikors Numru 464/2023 FDP

Fl-ismijiet

Gasan Properties Limited (C-2)

vs

George Borg Ltd (C-54)

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 19 ta' Settembru 2023, li permezz tiegħu s-soċjeta' rikorrenti talbet is-segwenti:

    1. *Illi s-socjeta' rikorrenti hi l-utilista temporanja tal-fondi kummerċjali 4 u 6, Lascaris Wharf, Valletta.*

    2. *Illi dawn il-fondi fost oħrajn kienu ġew akkwistati mill-predeċessur fit-titolu tas-soċjetà' rikorrenti, Joseph Gasan, b'titolu ta' ċens temporanju għal disgħa u disgħin (99) sena dekorribbli mis-17 ta' Jannar 1951 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Farrugia datat 16 ta' Lulju 1952 (kopja annessa* ***Dok A1****).*

    3. *Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut datat 14 ta' Jannar 1953 (kopja annessa* ***Dok A2****), l-imsemmi Joseph Gasan kien*

ittrasferixxa inter alia dawn il-fondi a favur it-tifla tiegħu Sylvia Trapani Galea Feriol nee' Gasan.

4. *Illi sussegwentement dawn il-fondi ġew trasferiti favur is-soċjetà' rikorrenti permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Sammut datat 7 ta' Settembru 1963 (kopja annessa* ***Dok A3*** *bid-dokument* ***Dok C****).*

5. *Illi fis-sena 1961 u/jew sena verjuri dawn il-fondi kienu ġew mikrija a favur is-soċjetà' intimata George Borg Limited versu kera ta' LM 210. Għalhekk din il-kirja ilha fis-seħħ ferm qabel l-1 ta' Ġunju 1995.*
6. *Illi għalhekk din hi kirja protetta u soġġetta għall-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dan kif anke jirriżulta mill-estratt tal-ledger tal-kirja in kwistjoni anness* ***Dok A4.***
7. *Illi illum il ġurnata dawn il-fondi għadhom okkupati mis-soċjetà' intimata li preżentement tħallas kera ta' EUR 1,602.71 u/jew somma verjuri hekk kif is-soċjetà' rikorrenti ġiet kostretta tibqa' ġġedded il-kera bl-istess rata skont il-provvedimenti tal-liġi għal medda ta' aktar minn sittin sena u dan mingħajr ebda prospett li tiġi terminata.*
8. *Illi fis-sena 1995, il-Gvern irrikonoxxa li ma kien hemm ebda ħtieġa ta' protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali, u lliberalizza s-suq. Minkejja dan, il-Gvern ma ħa ebda passi dak iż-żmien sabiex jittermina l-kirjiet kummerċjali protetti u/jew jindirizza l-iżbilanċ fil-kera. Fil-fatt il-kirja odjerna baqgħet protetta minkejja li s-suq ġie hekk liberalizzat.*
9. *Illi kien biss fis-sena 2009 li l-Gvern irrikonoxxa l-preġudizzju serju li kienu qegħdin ibatu s-sidien ta' proprjetajiet mikrija b'kirja protetta, u ġie fis-seħħ l-Att X tal-2009, permezz ta' liema:*
    a. *Ġiet stabbilita data definittiva għat-terminazzjoni tal-kirja ċioe` il-31 ta' Mejju 2028;*
    b. *Kien hemm provvedimenti sabiex il-kera tiżdied.*
10. *Illi minkejja din il-liġi, is-soċjetà' rikorrenti kienet u għadha qed tbati preġudizzju serju hekk kif ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-allegat għan pubbliku intiż u d-drittijiet fundamentali tas-sidien privati bħalma hi s-soċjetà' rikorrenti hekk kif hi ġiet imċaħħda milli tgawdi l-possedimenti tagħha b'mod liberu.*
11. *Illi s-soċjetà' rikorrenti tagħmel referenza ampja għall-kawża analoga u ben studjata fl-ismijiet* ***Louis Apap Bologna vs L-Avukat Ġenerali*** *(rikors 9/17 JZM) deċiża fid-29 ta' Marzu 2019 mill-Qorti Kostituzzjonali, u tagħmel referenza għal sensiela ta' kawżi oħra rilevanti inkluż il-kawża* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *(30 ta' Lulju 2015) li tittratta fattispecie simili għal dawk odjerni u fejn il-Qorti ta' Strasbourg sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009.*

*Is-soċjetà' rikorrenti tagħmel referenza wkoll għas-sentenzi reċenti fl-ismijiet '****John Pace et vs L-Avukat tal-Istat****' deċiża fit-28 ta' Jannar 2021*

(Rikors 107/2018 MCH), ***'Maġġur Raymond Miller et vs L-Avukat tal-Istat'*** *deċiża fit-3 ta' Diċembru 2020 (Rikors 83/2019 GM),* ***Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez vs L-Avukat Ġenerali et*** *(112/2019/1) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Ottubru 2021 u* ***'Roberta Calleja et vs Mary Bonello et'*** *(99/19FDP) deċiża minn din l-Onorabbli Qorti fil-25 ta' Novembru 2021 fejn ġie deċiż mill-Qrati Maltin li bit-tħaddim tal-liġi hawn ikkontestata qegħdin jiġu miksura d-drittijiet fundamentali tas-sidien privata u t-tgawdija libera tal-proprjeta' tagħhom, inter alia taħt l-Ewwel Artikolu ta' Protokoll Nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem skont kif ratifikata fil-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.*

12. *Illi s-soċjetà' rikorrenti tinnota kif ġie wkoll innotat fis-sentenzi hawn fuq ċitati inkluż f'* ***Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez vs L-Avukat Ġenerali et****, li l-qagħda ekonomika tal-pajjiż m'għadhiex bħalma kienet meta daħal fis-seħħ il-Kap 69 u ċertament marret għall-aħjar. Għalhekk l-għan pubbliku u l-leġittimita' li seta' kien hemm oriġinarjament wara l-liġi kkontestata xi ftit jew wisq sparixxaw maż-żmien.*

13. *Illi fir-rigward tat-****<u>terminu tal-kera</u>*** *minkejja li l-Att X tal-2009 stabbilixxa data definittiva għat-terminazzjoni tal-kirja, jibqa' l-fatt li l-inkwilini u l-predeċessuri tagħhom baqgħu jokkupaw il-fond kontra l-volonta' tas-soċjeta' rikorrenti għal diversi snin u għalhekk bil-provvedimenti tal-imsemmi att l-intimati ingħataw id-dritt jibqgħu jokkupaw il-fond għal ħames snin oħra bi ħsara għas-soċjeta' rikorrenti matul liema snin is-soċjeta' intimata se tibqa' topera negozju mill-fondi liema negozju ċertament issarraf f'introjtu tajjeb.*

14. *Illi f'dan ir-rigward is-soċjeta' rikorrenti tagħmel referenza wkoll għas-sentenza analoga u reċenti fl-ismijiet* ***'Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs Avukat Ġenerali et'*** *ġia ċitata fejn il-Qorti ddikjarat b'mod inekwivoku s-segwenti:*

    "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 [..]"

15. *Illi dan huwa piż sporporzjonat u eċċessiv u dan kif dikjarat f'diversi sentenzi fosthom '****Louis Apap Bologna vs L-Avukat Ġenerali'*** *fejn il-Qorti iddikjarat li "xorta waħda s-sid jibqa` mgħobbi b` "disproportionate and excessive burden" u '****Zammit and Attard Cassar vs Malta'*** *fejn il-Qorti ta' Strasbourg iddikjarat li:*

> *"… under the laws currently in force and in the absence of any further legislative interventions, the applicants` property will be free and unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore the fact that by that time, the restriction on the applicants` rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade."*

16. *Illi s-soċjetà' rikorrenti tagħmel referenza wkoll għas-sentenza '**Paul Borg et vs L-Avukat tal-Istat'** deċiża minn din l-Onorabbli Qorti fis-17 ta' Diċembru 2021 (rikors 200/2020LM) fejn il-Qorti ddikjarat illi:*

    > *"L-Istat minkejja li ħa ħsieb jilleġisla b'mod li jħares il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż, naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet fundamentali tas-sidien sabiex jassigura li dawn ikollhom dħul xieraq mill-proprjetà tagħhom, u huwa għalhekk li nħoloq żbilanċ u piż eċċessiv u sproporzjonat bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra."*

17. *Illi **fir-rigward tal-kontroll fil-quantum ta' kera**, il-provvedimenti tal-Artikolu 1531D ma jagħmlu xejn sabiex jindirizzaw il-piż sproporzjonat li qiegħda tbati s-soċjetà' rikorrenti. Skont l-istess Artikolu, il-kera żdiedet b'mod irriżorju fejn illum il-kera li qiegħda titżallas hi ta' EUR 1,602.71 u/jew somma verjuri fis-sena biss!*
18. *Illi din il-kera hija rriżorja meta komparat mal-kera li l-fond jista' jikseb fuq is-suq liberu, liema fond jista' faċilment jinkera għal għexieren ta' eluf ta' ewro fis-sena.*
19. *Illi kif dikjarat fil-kawża **Louis Apap Bologna vs L-Avukat Ġenerali** "dan l-awment xorta ważda ma jirriflettix fl-għadd ir-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Wara l-1 ta` Ġunju 2013, is-sid tħalla b`idejh marbuta dwar b`kemm għandha tiżdied il-kera peress li fin-nuqqas ta` ftehim mal-inkwilin, il-liġi baqgħet tiddetta kif għandha tiġi awmentata l-kera." Filwaqt illi fis-sentenza '**John Pace et vs L-Avukat tal-Istat'** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali hawn fuq ċitata il-Qorti ddikjarat li "il-liġi l-ġdida f'kull każ ma tpattix għat-telf li ġarrbu s-sidien qabel ma daħlet fis-seħħ"*
20. *Illi dan ġie ritenut diversi drabi hekk kif fis-sentenza '**Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali'** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Ġunju 2013 liema sentenza ġiet ċitata f'sentenza aktar riċenti fl-ismijiet '**Dr Louis Bianchi et vs L-Avukat tal-Istat',** ġie ddikjarat ċar u tond illi:*

    > *"Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twal jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom ..."*

21. *Illi fil-każ **Zammit and Attard Cassar v Malta**, l-ECHR irrimarkat :-*

> *"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. …While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."*

22. *Illi għalhekk huwa evidenti li l-kera hija rriżorja speċjalment meta komparat mal-kera li l-fond in kwistjoni jista' jikseb fuq is-suq liberu hekk kif ċertament il-fondi de quo bħala fondi kummerċjali għandhom valur bil-wisq aktar minn EUR 1,602.71 fis-sena.*

23. *Illi oltre' hekk is-soċjeta' rikorrenti ma tistax ma tinnotax kemm il-Gvern tul dawn is-snin kollha ma kkontribwixxa bl-ebda mod sabiex itaffi u/jew iġorr dan it-toqol għall-allegat għan pubbliku.*
24. *Illi għaldaqstant is-sitwazzjoni fejn is-soċjeta' rikorrenti ilha mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha għal għexieren ta' snin u għad trid tibqa' tbati ħames snin oħra, u fejn għal żmien twil ilha tirċievi kera għal kollox miżera u rriżorja, qiegħda tilledi d-drittijiet fundamentali tagħha taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.*
25. *Illi ma jeżisti l-ebda rimedju ordinarju effettiv għas-sitwazzjoni preżenti u għalhekk is-soċjeta' rikorrenti m'għandhiex għażla ħlief li tiftaħ dawn il-proċeduri odjerni.*
26. *Illi s-soċjeta' rikorrenti għalhekk qiegħda titlob dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż iżda mhux limitatament:*
    a. *Dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-liġi li qegħdin iwasslu għas-sitwazzjoni fejn is-soċjeta' rikorrenti trid tibqa' ġġedded il-kera tal-fond bir-rata miżera prevista fil-liġi, qegħdin jilledu d-drittjiet tagħha.*
    b. *Dikjarazzjoni li konsegwentement ai termini inter alia tal-Artikolu 3(2) tal-Kap 319, l-imsemmija liġijiet (fosthom iżda mhux limitament l-Artikoli 3, 9 u 12 tal-Kap 69, u l-Artikoli 1531I u 1531D tal-Kap 16) huma nulli u bla effett, u li konsegwentement is-soċjeta' intimata ma tistax tibqa' tokkupa l-fond a bażi tal-istess provvedimenti tal-liġi.*
    c. *Kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju), għas-snin kollha li s-soċjeta' rikorrenti batiet u qiegħda tbati l-interferenza fid-drittijiet tagħha.*
27. *Illi permezz tal-ittra uffiċjali fl-ismijiet "Gasan Properties Limited vs George Borg Limited et" (ittra numru 3406/23, kopja annesa* **Dok A5***) datata 3 ta' Awwissu 2023, is-soċjeta' rikorrenti interpellat lill-Avukat tal-Istat sabiex jipprovdi dawk ir-rimedji kollha opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż li jersaq għal-likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens xieraq u adegwat*

(kemm danni materjali u morali) għas-snin kollha lis-soċjeta' rikorrenti ilha spussessata mill-proprjeta' tagħha u sabiex is-soċjeta' rikorrenti tiġi reintegrata fil-pusess tal-proprjeta' tagħha fi żmien qasir u perentorju. Illi minkejja dan, l-Avukat tal-Istat intimat baqa' għal kollox inadempjenti.

28. *Illi filwaqt li din il-kawża hi ta' natura kostituzzjonali u ta' ilmenti rigwardanti d-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti, is-soċjeta' intimata George Borg Ltd qiegħda konvenuta f'din il-kawża għal kull interess li jista' jkollha, stante li r-riżultanzi ta' din il-kawża sejrin jaffettwaw it-titolu li abbażi tiegħu l-istess soċjeta' intimata qiegħda tokkupa l-fond imsemmi u għalhekk għandha interess li tkun parti f'dawn il-proċeduri. Illi għalhekk l-ispejjeż tas-soċjeta' konvenuta għandhom jitżallsu mill-konvenut Avukat tal-Istat u/jew mis-soċjeta' konvenuta stess u ċertament mhux mis-soċjeta' rikorrenti.*

Għaldaqstant jgħidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna l-għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex-

1. *Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap 69 inter alia l-Artikoli 3, 9 u 12, u tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531I u tal-1531D tal-Kap 16, qegħdin jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' kummerċjali tagħha 4 u 6, Lascaris Wharf, Valletta kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol 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 s-soċjeta' rikorrenti batiet u għadha qiegħda tbati vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha.*
3. *Tagħti dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż iżda mhux limitatament li tiddikjara li s-soċjeta' intimata ma tistax tistrieħ iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fondi kummerċjali 4 u 6, Lascaris Wharf, Valletta.*

Bl-ispejjeż inkluż tal-ittra uffiċjali numru 3406/23 kontra l-istess intimati u/jew min minnhom li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni u bl-imgħaxijiet legali.

2. Rat ir-risposta tas-soċjeta' **George Borg Limited** ippreżentata fit-22 ta' Novembru 2023, fejn laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

1. *Illi s-soċjeta' George Borg Ltd tikkonferma li hija tikri l-fondi kummerċjali 4 u 6 Lascaris Wharf, Valletta. (fatturi eżebiti Dok GB sa GB10).*

2. *Illi skond il-liġi din il-kirja għandha tiġi terminata fil-31 ta' Mejju 2028 u hemm provvedimenti sabiex il-kera tiżdied.*

3. *Illi s-soċjeta' George Borg Ltd tirrespinġi l-pretensjonijiet u talbiet kollha tar-rikorrenti stante li huma fondati fil-fatt u fid-dritt għaliex il-liġi in kwistjoni (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) moqri flimkien mal-Kap 16 tal-Liġi ta' Malta iżommu bilanċċ bejn l-interessi tas-sid u l-kerrej partikolarment bl-emendi aktar riċenti.*

4. *Illi s-soċjeta' George Borg Ltd dejjem aġixxiet skond il-liġi u t-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tagħhom għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.*

3. Rat illi fit-23 ta' Novembru 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi in linea preliminari s-soċjeta' rikorrenti trid ġġib prova:*

      a. *tat-titolu li għandha fuq il-fondi kummerċjali 4 u 6, Lascaris Wharf, Valletta; u*
      b. *tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;***

   2. *Illi safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artiklu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xieraq biex jikkontrolla l-użu ta' propjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

   3. *Illi f'dan il-każ l-indġil tal-Istat fl-użu tal-propjeta' mikrija mir-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-proviso tal-ewwel Artiklu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li l-miżura ċensurata mir-rikorrenti hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għall-skopijiet kummerċjali toħroġ mil-liġi stess kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti fir-rikors tagħhom.*

   4. *Illi l-iskop ta' din il-liġi għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreserva l-vijabbilita' ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilita' fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-ażjendi.*

5. *Illi l-kwantum tal-kera li kellu jitħallas għall-kiri ta' dan il-fond u l-kundizzjonijiet l-oħra lokatizzji, jidher li ġew imposti mill-awtur tar-rikorrenti stess bi qbil mal-kerrej mingħajr l-intervent tal-Istat. Meta l-awtur tar-rikorrenti ffissa l-kera huwa kien jaf b'kemm kien ħa jkun il-valur tal-kera wara l-għeluq oriġinali tagħha. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw fuq il-valur baxx tal-kirja. Ma kienx l-Istat li ddetta l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera. Multo magis imbagħad ma kien hemm xejn fil-liġi li kien iżomm lill-awtur tar-rikorrenti li jistabilixxi awmenti perijodiċi tal-kera.*

6. *Illi fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bil-miġja tal-artiklu 1531D tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014 qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli;*

7. *Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalita' wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skont l-artiklu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex għal dejjem imma hija maħsuba li tintemm fl-2028 li mhuwiex daqstant il-bogħod.*

8. *Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artiklu mhix mistħoqqa.*

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mis-soċjeta' rikorrenti flimkien mar-rikors promotur, ossija s-segwenti:

- **Dok A1:** Kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Farrugia datat 16 ta' Lulju 1952
- **Dok A2:** Kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut datat 14 ta' Jannar 1953
- **Dok A3:** Kuntratt fl-atti tan-Nutar George Sammut datat 7 ta' Settembru 1963

- **Dok A4:** Estratt mil-ledger tal-kirja in kwistjoni
- **Dok A5:** Ittra uffiċjali numru 3406/2023

5. Rat illi fis-27 ta' Novembru 2023, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti fuq bażi kummerċjali stante illi l-fond kien warehouse li jintuża għal xogħol kummerċjali.

6. Rat id-dokumentazzjoni eżebiti mis-soċjeta' intimata fis-27 ta' Novembru 2023, indikati minnhom fir-risposta tagħhom (fol 49 sa 59).

7. Rat illi fis-26 ta' Jannar 2024 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fis-6 ta' Frar 2024 (fol 67).

8. Rat l-affidavit ta' **Mark Gasan**, ippreżentat fis-6 ta' Frar 2024 (fol 83).

9. Rat illi fis-6 ta' Ġunju 2024, is-soċjeta' intimata eżebiet riċevuti tal-ħlas tal-kera bejn is-snin 2019 sas-sena 2024 (fol 98 – 103).

10. Rat illi fil-5 ta' Novembru 2024, ġie dikjarat illi l-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

11. Rat illi fil-5 ta' Novembru 2024 il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet.

12. Rat illi fit-30 ta' Diċembru 2024, is-soċjeta' rikorrenti ippreżentat is-sottomissjonijiet tagħha bil-miktub.

13. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fil-11 ta' Marzu 2025.

14. Rat illi fil-11 ta' Marzu 2025 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

15. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tas-soċjeta' intimata ippreżentati fit-12 ta' Marzu 2025.

Fatti tal-każ

16. Jirriżulta li l-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 4 u 6, Lascaris Wharf, Valletta, huwa propjeta' tas-soċjeta' rikorrenti fejn akkwistat ċens temporanju għal disgħa u disgħin sena dekorribbli mis-17 ta' Jannar 1951, li kienu ġew preċedentement akkwistati fis-16 ta' Lulju 1952 minn Joseph Gasan, u ġew minnha akkwistati mingħandu fis-7 ta Settembru 1963.

17. Jirriżulta illi fis-sena 1961, il-fond ġie mikri mis-soċjeta' rikorrenti lis-soċjeta' intimata bħala fond kummerċjali versu l-kera annwali ta' Lm210 ossija €489.17 fis-sena, liema pagament baqa' qed jitħallas sas-sena 2010, wara liema sena l-kera bdiet tiżdied skond kif ipprovdut fl-emendi tal-Att X tas-sena 2009.

18. Jirriżulta illi bejn is-sena 2010 u 2024, il-kirja perċepita mis-soċjeta' rikorrenti mingħand is-soċjeta' intimata kienet is-segwenti:

- 2010 - 562.553
- 2011 - 646.93
- 2012 - 743.97
- 2013 - 855.56
- 2014 - 898.34
- 2015 - 943.26
- 2016 - 990.42
- 2017 - 1,039.94
- 2018 - 1,091.94
- 2019 - 1,146.53
- 2020 - 1,203.86
- 2021 - 1,264.05
- 2022 - 1,327.26
- 2023 - 1,393.62
- 2024 - 1,463.30

19. Jirriżulta illi l-fond għandu qed jintuża bħala maħżen għax-xogħol tas-soċjeta' intimata George Borg Limited.

Rapport Peritali

20. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet:

L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni/dokumentazzjoni tal-ispoll[1] u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:

a. ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fis-sena 2023[2] tal-fond '4/6, Xatt Lascaris, il-Belt Valletta', bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 235 metru kwadru, għall-valur ta' €470,000 (Erba' mija u sebgħin elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €28,200 fis-sena (Tmienja u għoxrin elf u mitejn ewro)[3].***

b. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2022 huwa ta' ***€27,742 fis-sena (Sebgħa u għoxrin elf, seba' mija u tnejn u erbgħin ewro).***

c. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2017 huwa ta' ***€25,583 fis-sena (Ħamsa u għoxrin elf, ħames mija u tlieta u tmenin ewro).***

d. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta' ***€23,527 fis-sena (Tlieta u għoxrin elf, ħames mija u sebgħa u għoxrin ewro).***

---

[1] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/
[2] Sal-preżentata tar-rikors ġuramentat tad-19 ta' Settembru 2023.
[3] €1,900 fix-xahar. Il-valur fis-suq miftuħ ta' €456,000 ġie kapitalizzat bit-5%.

e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta’* ***€16,528 fis-sena (Sittax-il elf, ħames mija u tmienja u għoxrin ewro).***

f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta’* ***€12,258 fis-sena (Tnax-il elf, mitejn u tmienja u ħamsin ewro).***

g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta’* ***€8,167 fis-sena (Tmint elef, mija u sebgħa u sittin ewro).***

h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta’* ***€5,721 fis-sena (Ħamest elef, seba’ mija u wieħed u għoxrin ewro).***

i. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1987 huwa ta’* ***€4,086 fis-sena (Erbat elef u sitta u tmenin ewro).***

j. *Illi l-fond qiegħed jintuża bħala maħżen kummerċjali.*

k. *Illi l-fond jinsab fi stat medjokri u għandu bżonn refurbishment.*

Daqstant għandha x’tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta’ din il-Qorti.

19. Il-Qorti tosserva illi ma’ sarux domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku u għalhekk il-Qorti tqis illi ma hemm ebda raġuni ‘l għaliex ma għandhiex tagħmel tagħha l-konklużjonijiet peritali.

Difiżi mqajjma

19. Jirriżulta illi l-intimata soċjeta’ George Borg Ltd, fid-difiża tagħha, fost il-varji difiżi mqajjma, filwaqt li tinsisti illi hija dejjem ħallset skond il-Liġi u li skond il-Liġi l-kirja kellha tiġi terminata fis-sena 2028, saħqet ukoll illi hija ma kinetx il-leġittimu kontradittur u ma kellhiex tiġi mġiegħla tħallas kumpens.

20. 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 1531D u 1531I tal-Kap 16, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetajiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Każ kontra s-soċjeta’ George Borg Ltd</u>

19. L-intimata soċjeta’ George Borg Ltd, fost id-difiżi tagħha, tqajjem l-eċċezzjoni illi tiftiehem li qiegħda targumenta li ma hijiex il-leġittimu kontradittur u għalhekk ma għandhiex tagħmel tajjeb għad-danni.

20. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet il-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 għabbiet 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.

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

22. Is-soċjeta' intimata qajjmet ukoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

21. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi 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, s-soċjeta' George Borg Ltd, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

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

23. 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."

24. 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.

25. Ġie eċċepit ukoll, madanakollu, li bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531D u 1531I, l-interessi tas-sid tal-propjeta kummerċjali, osija s-soċjeta' rikorrenti, ġew protetti meta l-kera setgħet tizdied, wara l-1 ta' Jannar 2014, bil-ħamsa fil-mija.

26. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostnew 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 u 1531I 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.

27. 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)."*

28. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Tali konsiderazzjonijiet għandhom japplikaw ukoll fi-każ odjern, għal dak illi jirrigwarda kirjiet kummerċjali, u dana in vista tal-kera irriżorja illi qiegħda titħallas, kif ġia fuq indikat.

29. Fil-każ suċitat ingħad:

> *"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".*

30. 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).

31. 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.”

32. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, peress illi kienet kera li jidher li kienet ilha sa mis-sena 1961. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi.

33. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera ta’ fond kummerċjali li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, u għal dan il-għan ippreżentat prospett dettaljat, fis-sottomissjonijiet ta’ l-abbli difensur tagħha, fejn, a fol 117, ġie indikat illi sas-sena 2010, il-kera perċepita kienet ta’ €489.17 fis-sena, u sussegwentement żdiedet, kif aħjar deskritt aktar ‘il fuq f’paragrafu 18.

34. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat fuq in-nuqqas ta’ proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta’ l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrent.

35. Relevanti huwa 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).

36. 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 tiegħu. 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.

37. 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 **<u>prettament kummerċjali</u>**, u għalhekk ftit li xejn tista' tidħol fiha xi tip ta' aspett soċjali.

38. Jiġi osservat wkoll illi s-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

39. 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, ħolqu 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.

40. 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>

41. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdielhom 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.

42. Ġialadarba 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.

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

44. 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.

<u>Data ta' Leżjoni</u>

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

46. Jirriżulta illi r-rikorrent talbu illi kwalsiasi kumpens jitqies mis-sena 1987 'il quddiem.

47. Jirriżulta mill-provi illi l-fond kien ġie mikri lis-soċjeta' intimata sa mis-sena 1961, u ilu hekk jinkera sa llum il-ġurnata. Għalhekk, kwalsiasi kumpens jista' jingħata biss minn dakinhar illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol daħal in vigore abbażi tal-Kap 319, ossija mill-1 ta' Mejju 1987.

48. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Mejju tas-sena 1987** 'il quddiem.

49. Jirriżulta wkoll illi fil-każ odjern, kirja tan-natura odjerna, ossija waħda kummerċjali, hija protetta mill-Artikolu 1531I tal-Kap 16 illi jipprovdi li:

    Kuntratt li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u li jibqa' jiġġedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, għandu jiġi meqjus daqs li kieku hu wieħed għal żmien indeterminat u b'hekk jiġi jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Ġunju, 2008.

50. Jirriżulta wkoll illi l-leġislatur, sal-ġurnata ta' llum, għadu ma pprovdiex għal tali kirjiet u għalhekk tali ksur jista' jibqa' għaddej sa' l-1 ta' Ġunju 2028, bir-riżultat illi r-rikorrenti ma għandhom fil-pussess ebda rimedju ieħor fil-preżent sabiex jirrimedjaw għall-ksur tagħhom.

51. Il-Qorti tosserva illi, għalhekk, l-ksur ravviżat minn dina l-Qorti baqa' għaddej waqt illi l-kawża odjerna kienet qed tinstema' u għalhekk din il-Qorti trid tieħu konjizzjoni ta' dana il-fatt. Madanakollu, peress illi dina l-Qorti ser tipprovdi rimedju ieħor aktar 'il quddiem, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sa l-ewwel skadenza wara il-preżentata tal-kawża odjerna, ossija sa' Settembru 2023, u dana peress illi r-rikorrenti ser jingħataw rimedju ieħor adegwat.

52. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sad-data meta nbidiet il-kawża odjerna, madanakollu, għal fini ta' prattiċita', ser tqis il-kumpens dovut sa l-**1 ta' Mejju 2023**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbliti.

53. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 1987 sa Mejju 2023, ossija sitta u tletin (36) sena.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

54. 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."

55. 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 il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterjii 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."

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

57. Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għal dak ġia osservat minnha f'paragrafu 17 u 18 aktar 'il fuq, u, anke kif ipprovdut fis-sottomissjonijiet tas-soċjeta' rikorrenti, tqis illi l-kera perċepita bejn is-sena 1987 sas-sena 2023 kienet ta' €24,870.42.

58. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Carmel Mifsud vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Jannar 2024, fejn, f'ċirkostanzi simili għal dawn tal-każ odjern, il-Qorti qieset li d-danni non-pekunarji kellhom ikunu ta' € 1,000, u dana anke in linja ma' sentenza preċedenti tagħha stess fl-ismijiet 'Maria Concetta Deguara Caruana Gatto vs Philip Farrugia' (App 142/21), dwar dan il-Qorti Kostituzzjonali kellha dan xi tgħid:

41. Jingħad illi fil-każ odjern, u tenut kont il-fatti specie tal-każ, speċjalment il-kera perċepita u l-fatt li r-rikorrenti stess ma talbux għaż-żidiet dovuti lilhom, din il-Qorti hija tal-ħsieb illi l-kumpens non-pekunarji għandu jibqa' kif illikwidatu l-Ewwel Qorti u dan in linea wkoll ma' dak ġia deċiż minn din il-Qorti.

59. Fil-każ odjern, jidher illi r-rikorrenti ibbenefikaw mid-dritt illi kellhom illi jżidu l-kera skond il-Liġi mis-sena 2014 b'5%, madanakollu ma jidhirx illi s-soċjeta' rikorrenti ħadet xi passi oħra sabiex tipproteġi d-drittijiet tagħha u dan anke wara illi l-proċeduri odjerni kienu ġia inbdew.

60. Jidher ċar, għalhekk, illi ma hemm ebda raġuni ‘l għaliex għandha din il-Qorti tqis tgħaddi kumpens annwali non-pekunjarju peress illi s-soċjeta' rikorrenti naqqset milli tagħmel kwalsiasi azzjoni sabiex tipproteġi d-drittijiet tagħha, u għalhekk qiegħda tgħaddi kumpens pekunjarji f’somma waħda ta’ €1,000.

61. 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**			
Mejju	Mejju							
1987	1992	4086	5		20430			
1992	1997	5721	5		28605			
1997	2002	8167	5		40835			
2002	2007	12258	5		61290			
2007	2012	16528	5		82640			
2012	2017	23527	5		117635			
2017	2021	25583	4		102332			
2021	2024	27,742	2		55484			
	Numru ta' Snin		36					
				TOTAL	509251			
			Naqqas 30%		152775.3			
		Bilanċ				356475.7		
			Naqqas 20%			71295.14		
				TOTAL Danni Pekunjarji			285180.56	
Kera Mħallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1987	2023	skond para 57	36	24870.42				
		TOTAL		24870.42				
				Naqqas Kera Mħallsa			24870.42	
				BILANĊ Danni Pekunjarji				260310.14
Danni Non Pekunjarji								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
		1000						
				ŻID Danni Non Pekunjarji				1000
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					261310.14

62. 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.

63. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond kummercjali 4 u 6, Lascaris Wharf, Valletta għandu jkun ta' **<u>mitejn u wieħed u sittin elf, tlett mija u għaxar Euro (€261,310).</u>**

Rimedju Ulterjuri

64. Din il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti talbu wkoll illi l-fond jiġi mgħoddi lura lilhom.

65. Jirriżulta illi s-soċjeta' intimata tagħmel użu mill-propjeta' għal fini kummerċjali u jidher illi, abbażi tal-liġi eżistenti ta' llum, tqis illi l-kera tal-fond għandha tiġi terminata fil-31 ta' Mejju 2028. Ma jidher minn imkien illi s-soċjeta' rikorrenti qatt tat xi indikazzjoni lis-soċjeta' intimata illi hija riedet, f'xi mument, tieħu lura l-fond f'idejha.

66. Għalhekk, ċertament ma jkunx ġie milħuq il-bilanċ ġust u ekwu fuq il-partijiet jekk is-soċjeta' intimata, ben konsapevoli tal-limitazzjonijiet imposti fuqha mill-Artikolu 1531I tal-Kap 16, ossija illi l-kirja tittermina fl-1 ta' Ġunju 2028, issa tiġi ordnata illi tiżgombra minn tali fond, wara illi għamlet investiment inġenti fl-istess fond.

67. Madanakollu, in vista tal-fatt illi dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

68. Għalhekk, filwaqt illi l-Qorti tiddikjara illi s-soċjeta' intimata ma tistax tibqa' tibbenefika minn dak pprovdut fl-Artikolu 1531 tal-Kap 16 u kwalsiasi leġislazzjoni oħra illi teżisti fil-preżent u li tista' teżisti fil-futur li biha jkollha dritt illi tibqa' tokkupa l-fond kummerċjali mingħajr il-kunsens espress tar-rikorrenti, tqis illi jkun ġust u ekwu illi l-istess soċjeta' intimata tibqa' tokkupa tali fond kummerċjali sa' l-1 ta' Ġunju 2028, versu l-ħlas ta' kera kif stabbilit mill-Perit Tekniku, ossija €28,200 fis-sena, pagabbli sitt xhur bil-quddiem. Dan għandu jgħodd sa mis-sena 2024 'l quddiem.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti proċesswali kollha ppreżentati quddiemha u wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat u tas-soċjeta' intimata, kif fuq aħjar deskritt.

Tilqa' l-**<u>Ewwel Talba</u>** billi:

Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap 69 inter alia l-Artikoli 3, 9 u 12, u tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531I u tal-1531D tal-Kap 16, qegħdin jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tas-soċjetà' rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' kummerċjali tagħha 4 u 6, Lascaris Wharf, Valletta kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

Tiddikjara illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mis-soċjeta' rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni fuq stabbilita.

Tilqa' t-**<u>Tieni Talba</u>** billi:

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lis-soċjeta' rikorrenti fis-somma ta' **<u>mitejn u wieħed u sittin elf, tlett mija u għaxar Euro (€261,310)</u>** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **<u>mitejn u wieħed u sittin elf, tlett mija u għaxar Euro (€261,310)</u>** kif hekk likwidata.

Tilqa' t-**<u>Tielet Talba</u>** u

Tiddikjara illi s-soċjeta' intimata George Borg Ltd ma għandhiex aktar d-dritt illi tistrieħ fuq dak ipprovdut fl-Artikolu 1531I tal-Kap 16 filwaqt illi:

Tawtorizza lis-soċjeta' intimata George Borg Ltd tibqa' tokkupa l-fond kummerċjali 4 u 6, Lascaris Wharf, Valletta b'titolu ta' kera li jiskadi fl-1 ta' Ġunju 2028, versu l-ħlas ta' kera fl-ammont ta' €28,200 fis-sena, pagabbli sitt xhur bil-quddiem, l-ewwel ħlas ikun dovut mill-1 ta' Jannar 2024, li għandu jiżdied b'ġamsa fil-mija (5%) kull sena sakemm tiskadi l-kirja fl-1 ta' Ġunju 2028, wara liema data is-soċjeta' intimata hija ordnata sabiex tirritorna ċ-ċwievet u l-post vojt lis-soċjeta' rikorrenti.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tas-soċjeta' rikorrenti, filwaqt illi s-soċjeta' intimata George Borg Ltd għandha terfa' l-ispejjeż tagħha.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur