QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju, 2023.

Numru 30

Rikors numru 614/21/1 GM

John Ellul

v.

(1) Avukat tal-Istat;
(2) Bank Of Valletta p.l.c. (C 2833)

1. L-attur huwa s-sid tal-fond 47/4, St John Street, Valletta, b'aċċess minn Republic Street u li huwa akkwista b'titolu ta' legat mill-eredità ta' Hilaire Vincenti, li miet fit-28 ta' Jannar 2019. Dan il-fond kien ġie konċess lis-soċjetà konvenuta Bank of Valletta p.l.c. b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal ħamsa u għoxrin sena b'effett mill-1 ta' Lulju 1971, permezz ta' kuntratt datat 23 ta' Ġunju 1971. L-attur jgħid li din il-konċessjoni enfitewtika skadiet fit-30 ta' Ġunju 1996 iżda l-Bank konvenut

baqa' jokkupa l-istess fond b'titolu ta' kera versu l-kera ta' €1,203.88 fis-sena, li bdiet tawmenta skont il-liġi b'effett tal-emendi li ġew promulgati permezz tal-Att X tal-2009. L-attur jilmenta li huwa kien u għadu obbligat li jġedded il-kera indefinittivament minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan versu kera li hija miżera meta paragunata mal-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq liberu.

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

> "I. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);
>
> II. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond 47/4, St John Street, Valletta, illum b'aċċess minn Republic Street, Valletta, a favur tal-intimati Bank of Valletta plc, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrent għar-rigward tal-proprjeta' *de quo*.
>
> III. Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiqtad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent hekk kif garantiti skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrent ma huwiex obbligat jġedded l-kirja tal-fond 47/4, St John Street, Valletta, illum b'aċċess minn Republic Street, Valletta a favur tal-intimati Bank of Valletta plc u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrent huwa intitolat jirriprendi l-pussess sħiħ tal-istess fondi.
>
> IV. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

> V. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrent, ai termini tal-liġi.
>
> VI. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrent l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament”.

3. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa, *inter alia,* li l-attur għandu jġib l-aħjar prova dwar it-titolu li għandu fuq il-proprjetà mertu ta’ dawn il-proċeduri u jrid iġib prova dwar il-ftehim tal-kirja tal-fond, id-data preċisa ta’ meta ġiet konċessa l-kirja u prova li l-allegata kirja hija tassew imħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, li l-proċeduri odjerni huma intempestivi *stante* li jeżistu rimedji ordinarji li l-attur għadu ma għamilx użu minnhom, li l-attur ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma huwa kellu titolu fuq il-proprjetà inkwistjoni, li l-attur għandu jindika b’mod ċar l-artikoli tal-liġi li qiegħed jattakka, li l-attur minn jeddu għażel li joqgħod għad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u tal-liġi viġenti meta ffirma l-kuntratt ta’ konċessjoni enfitewtika fl-1 ta’ Lulju 1971, li meta ġie ffirmat il-kuntratt ta’ enfitewsi d-dispożizzjonijiet legali relattivi għat-tiġdid tal-kirja u l-ammont kontrollat tal-kera kienu diġà fis-seħħ, li l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali, li l-miżura impunjata mill-attur hija waħda legali u għandha għan leġittimu, li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jirrikonoxxi l-ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt, li l-kera dovuta wara l-1 ta’ Jannar 2014 tiżdied bir-rata ta’ 5% kull sena, li l-protezzjoni tal-kera mhijiex għal dejjem u l-

manutenzjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-okkupant, li l-ilment tal-attur ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti, li l-qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali mhumiex il-*forum* adattat sabiex jiġu trattati talbiet ta' żgumbrament, li l-imgħax jibda jiddekorri mid-data meta l-ammont dovut jiġi likwidat u li fiċ-ċirkostanzi dikjarazzjoni ta' ksur hija rimedju suffiċjenti.

4. Is-soċjetà konvenuta Bank of Valletta p.l.c. eċċepiet, *inter alia,* li l-attur irid iressaq prova konkreta tat-titolu tiegħu, li l-attur ma eżawriex ir-rimedji ordinarji disponibbli lilu, li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax fir-rigward ta' liġijiet li kienu fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962, li l-Qorti m'għandhiex ġurisdizzjoni *rationae temporis* u *rationae materiae* biex tiddetermina t-talbiet attriċi bbażati fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li l-kirja tirrisali għall-perjodu ta' żmien qabel l-iffirmat u r-ratifikat tal-Konvenzjoni Ewropea, li l-awtur tal-attur baqa' jaċċetta l-kera għal snin twal u għalhekk kien hemm aċċettazzjoni tal-kirja *de quo*, li meta l-kirja ġiet fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien diġà fis-seħħ u l-kera baqgħet tiġi aċċettata mis-sid, li skont il-kuntratt oriġinali dwar il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri s-sidien setgħu jinnegozjaw mekkaniżmu ta' reviżjoni tal-kera u jekk m'għamlux dan *imputet sibi,* li l-liġi inkwistjoni hija fl-interess pubbliku u l-Istat Malti ħoloq bilanċ biex b'mod gradwali titneħħa l-protezzjoni tal-kirjiet

kummerċjali, u li hija m'għandha ssofri l-ebda preġudizzju finanzjarju għaliex hi sempliċiment imxiet mal-ftehim u mal-liġi.

5. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tal-14 ta' Lulju 2022 ġie deċiż hekk:

> "Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:
>
> (1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.
>
> (2) Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u dan għal-perjodu bejn is-sena 2019 u s-sena 2021.
>
> (3) Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond 47/4, St John Street, Valletta, illum b'aċċess minn Republic Street, Valletta, a favur tal-intimati Bank of Valletta plc, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għal-perjodu bejn is-sena 2019 u s-sena 2021.
>
> (4) Tiċħad it-tielet talba.
>
> (5) Tilqa' ir-raba' talba u tiddikjara u illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.
>
> (6) Tilqa' l-ħames u s-sitt talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas il-kumpens dovut fis-somma ta' €15,000 f'danni pekunjarji u €500 f'danni mhux pekunarji riżultanti minħabba l-istess leżjonijiet, bl-imgħaxijiet legali tat-8% fis-sena mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.
>
> Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat".

6. L-Avukat tal-Istat intavola r-rikors tal-appell tiegħu fit-2 ta’ Awwissu 2022 permezz ta’ liema talab lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata fl-intier tagħha, tilqa’ l-eċċezzjonijiet tiegħu u tiċħad it-talbiet kollha tal-attur, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati.

7. Is-soċjetà konvenuta Bank of Valletta p.l.c. preżentat ir-risposta tal-appell tagħha fis-16 ta’ Awwissu 2022 permezz ta’ liema ssottomettiet li taqbel li s-sentenza appellata għandha tiġi mħassra u revokata fl-intier tagħha u li t-talbiet kollha tal-attur għandhom jiġu respinti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kollha kontra l-attur.

8. L-attur preżenta r-risposta tal-appell tiegħu fil-25 ta’ Awwissu 2022 permezz ta’ liema ssottometta li l-appell tal-Avukat tal-Istat għandu jiġi miċħud, bl-ispejjeż kontra tiegħu.

Ikkonsidrat:

9. L-Avukat tal-Istat jilmenta li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tiegħu u ddeċidiet li l-kirja hija waħda rregolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta. Jilmenta li l-Ewwel Qorti kompletament injorat l-eċċezzjoni tiegħu minkejja li hija waħda fundamentali għal dawn il-proċeduri u waslet għall-konklużjoni li l-kirja

inkwistjoni hija protetta permezz tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta meta mill-provi jirriżulta li din il-liġi qatt ma kienet applikabbli għall-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri. Jgħid li mill-provi jirriżulta li l-Bank konvenut kien akkwista l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien ta' ħamsa u għoxrin sena b'effett mill-1 ta' Lulju 1971, liema perjodu skont il-kuntratt kien "*renewable automatically for further periods of twenty five years each thereafters, to the Bank.*" Jgħid li għalhekk meta ċ-ċens temporanju skada fl-1996 l-enfitewsi temporanja awtomatikament reġgħet skattat għall-perjodu ieħor ta' ħamsa u għoxrin sena. Jgħid li l-attur stess kien iddikjara dan fid-denunzja tal-*causa mortis* ta' Hilaire Vincenti u għalhekk l-attur stess qiegħed jaċċetta li l-Bank konvenut kien għadu jgawdi minn titolu ta' enfitewsi temporanja. Jargumenta li l-Kapitolu 69 mhuwiex u qatt ma seta' jkun il-liġi li tirregola r-relazzjoni ġuridika ta' bejn l-awtur tal-attur u l-Bank konvenut għaliex il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jirregola biss kirjiet għall-użu residenzjali u kummerċjali u mhux konċessjonijiet enfitewtiċi ħlief għall-eċċezzjoni provduta fl-Artikolu 44(1)(a), li mhuwiex applikabbli f'dan il-każ. Jargumenta li kwalunke konverżjoni għall-kirja tal-enfitewsi temporanja ma kienet qatt regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta peress li saret wara l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk mhuwiex fondat l-ilment tal-attur li t-tgawdija tal-fond tiegħu qed tiġi mfixkla bit-tħaddim ta' din il-liġi. Jgħid li għalhekk l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta sabet li l-attur sofra leżjoni

tad-drittjiet fondamentali tiegħu minħabba l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u meta ordnat il-ħlas ta' kumpens minħabba l-istess leżjoni.

10. Is-soċjetà konvenuta rribadiet l-istess argumenti li ressqet fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, li mhumiex relevanti għall-finijiet tal-argumenti magħmula mill-Avukat tal-Istat f'dan l-appell.

11. L-attur iwieġeb li skont il-ftehim tat-23 ta' Ġunju 1971 il-Bank konvenut kellu dritt tal-ewwel għażla f'każ ta' kirja futura. Jgħid li għalhekk il-ftehim għal din il-lokazzjoni jirrisali mit-23 ta' Ġunju 1971 peress li kien pattwit dak iż-żmien għall-futur u għalhekk id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma applikabbli *in toto.*

12. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Ir-rikorrent akkwista l-appartament numru 4 fil-fond numerat 47, Triq San Ġwann, Valletta li jintuża bħala uffiċċju tal-Bank intimat li għandu aċċess minn Triq ir-Repubblika, Valletta, bħala legat, mingħand Hilaire Vincenti permezz ta' testament datat 31 ta' Ottubru 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicholas Briffa. Permezz ta' kuntratt tal-21 ta' Ottubru 2019, ir-rikorrent ġie immess fil-pussess tal-fond in kwistjoni mill-unika werrieta universali ta' Hilaire Vincenti.
>
> Permezz ta' kuntratt tal-25 ta' Ġunju 1971 fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon, dan il-fond ġie mogħti lil Bank intimat b'titolu ta' enfitewsi temporanja versu l-ammont ta' Lm200 fis-sena, liema enfitewsi temporanja skadiet fl-1 ta' Lulju 1996. Il-kuntratt suriferit kien jiddetta illi l-enfitewsi temporanja kellha tiġġedded awtomatikament għal-perjodu ta' 25 sena oħra malli tiskadi iżda kif skadiet l-enfitewsi temporanja, rappreċentant tal-Bank intimat xehed illi l-ante-kawża tar-rikorrent u l-bank intimat laħqu arranġament ta' kirja fejn il-kera ġiet awmentata għall-ewwel erba snin mill-1 ta' Jannar 2010 b'żieda ta' ħmistax fil-mija fis-sena waqt li mill-1 ta' Jannar 2014 iż-żieda fil-kera

> għoliet bil-ħamsa fil-mija fis-sena u b'hekk il-kera mħallsa llum hija ta' €1,203.88".

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

13. Wara li rat is-sentenza appellata l-Qorti tqis li għandu raġun l-Avukat tal-Istat meta jilmenta li l-Ewwel Qorti njorat kompletament l-eċċezzjoni tiegħu dwar l-applikabbilità tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fl-ebda punt tas-sentenza appellata ma ġie eżaminat mill-Ewwel Qorti jekk il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwiex il-liġi li tirregola r-relazzjoni ġuridika ta' bejn l-attur u l-Bank konvenut.

14. Mill-atti jirriżulta u mhux kontestat li l-fond inkwistjoni kien ġie fil-pussess tal-Bank konvenut permezz ta' konċessjoni enfitewtika temporanja mogħtija f'kuntratt datat 23 ta' Ġunju 1971 fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon (*fol.* 12). Dan il-kuntratt kien jipprovdi hekk:

> "*In virtue of the present deed the grantor grants on emphyteusis for twenty five years renewable automatically for further periods of twenty five years each thereafter, to the Bank which accepts, the following immoveables:-*
>
> *1. Flat number three with effect from the first November one thousand nine hundred and seventy (1970);*
>
> *2. Flat number four with effect from the first July of the current year 1971;*
>
> *Both flats from part of the Block of building in Valletta, Saint John's Street, formerly Strada Sand Giovanni with common entrance number forty seven".*

15. Il-partijiet kollha jaqblu li l-konċessjoni enfitewtika oriġinali tal-appartament mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċjoè dak bin-numru 4, skadiet fit-30 ta' Ġunju 1996. Skont il-klawsola appena ċitata dakinhar din l-enfitewsi temporanja ġiet awtomatikament imġedda għall-perjodu ieħor ta' ħamsa u għoxrin sena, u ċjoè sa Ġunju 2021, meta mbagħad reġgħet ġiet imġedda b'mod awtomatiku għall-perjodu ieħor ta' ħamsa u għoxrin sena. Dan ikkonsidrat li l-klawsola tuża l-plural, u titkellem dwar "*further periods of twenty five years each"* u mhux sempliċiment "*a further period of twenty five years."*

16. Fl-affidavit tiegħu Raymond Saliba, li jokkupa l-kariga ta' Executive Administration & Corporate Real Estate spjega li peress li huwa daħal f'din il-kariga fl-2014 l-għarfien li għandu dwar il-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri huwa kollu bbażat fuq il-*file* relevanti li għandu l-bank. Huwa xehed hekk:

> "Minn korrispondenza li stajt nara fil-*files* rispettivi jidher li l-ewwel 25 sena skadew fis-sena 1996. Wara dan il-perijodu it-titlu tal-Bank inbidel għal wieħed ta' kera u infatti il-Bank dejjem ħallas il-kera u irċieva riċevuti ta' kera mingħand is-sid".

17. Xejn minn dawn id-dokumenti ma ġew esebiti fl-atti ta' din il-kawża. Min-naħa tiegħu l-attur ma jidhirx li kien f'pożizzjoni li jispjega sewwasew x'ġara dwar it-titolu tal-Bank konvenut meta skada l-ewwel perjodu ta' ħamsa u għoxrin sena tal-enfitewsi temporanja fl-1996 peress li huwa sar proprjetarju tal-fond inkwistjoni fl-2019. Għalhekk hemm verament provi

skarsi dwar jekk huwiex il-każ jew le li fl-1996 il-Bank konvenut kiseb titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Dak li huwa żgur però huwa li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jirregolax ir-relazzjoni ġuridika ta' bejn l-attur u l-Bank konvenut.

18. Jekk huwa minnu li meta skada l-ewwel terminu tal-konċessjoni enfitewtika l-Bank konvenut kiseb titolu ta' kera fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri allura ma jistax jingħad li din il-kera hija protetta mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-ewwel terminu tal-konċessjoni enfitewtika inkwistjoni skada fit-30 ta' Ġunju 1996. Skont l-Artikolu 46(1) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta:

> "Id-disposizzjonijiet ta' qabel ta' din l-Ordinanza magħandhomx ikunu japplikaw għall-kiri ta' xi fond li jsir fl-1 ta'Ġunju, l995 jew wara dik id-data:
>
> Iżda l-artikoli 16 sa 45 għandhom japplikaw ukoll għall-kirjiet kollha li jsiru wara l-1 ta' Ġunju, 1995".

19. Għalhekk, peress li jekk xejn il-kirja nħolqot wara l-1 ta' Ġunju 1995, l-unika dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma applikabbli huma l-Artikoli 16 sa 45, li ma joħolqu l-ebda dritt ta' tiġdid ta' kera forzat jew jillimitaw l-ammont ta' kera li jista' jkun pagabbli mill-inkwilin, u għaldaqstant ma' jista jkun hemm l-ebda leżjoni ta' drittijiet fondamentali kif ilmentat mill-attur.

20. Fir-rigward tal-argument tal-attur li r-relazzjoni ta' kera nħolqot fl-1971 minħabba klawsola fil-kuntratt ta' enfitewsi li kienet tistabbilixxi dritt

ta' *first refusal* f'każ ta' kirja futura l-Qorti tosserva li l-klawsola inkwistjoni tirreferi għall-proprjetà li mhijiex suġġett ta' dawn il-proċeduri, u ċjoè l-appartament bin-numru 2:

> "*The Bank will have the right at any time to be preferred in the lease or emphyteutical grant of* ***<u>flat number two</u>*** *when this preference can be exercised and the grantor binds himself to give to the Bank notice when ever a preference can be exercised*". [enfażi ta' din il-Qorti]

21. Għalhekk din il-klawsola m'għandha l-ebda relevanza għall-finijiet tal-kawża odjerna. Fi kwalunkwe każ din il-klawsola toħloq biss dritt ta' preferenza fil-każ li s-sid jiddeċiedi li jidħol f'relazzjoni ta' kera jew enfitewsi fir-rigward tal-proprjetà indikata fiha, u bl-ebda mod ma ħolqot relazzjoni ta' kera fl-1971 kif jargumenta l-attur.

22. Għalhekk l-Avukat tal-Istat għandu raġun li ma jirriżultax li r-relazzjoni bejn l-attur u l-Bank konvenut relattiva għall-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri hija rregolata permezz tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għaldaqstant il-Qorti tqis li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta sabet li d-drittijiet fondamentali tal-attur qed jiġu leżi minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-appell tal-Avukat tal-Istat, tirrevoka *in toto* s-sentenza appellata u tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiċħad it-talbiet kollha tal-attur.

L-ispejjeż kollha, inkluż tal-Prim Istanza, jitħallsu mill-attur.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm