QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-24 TA' FRAR, 2022

Kawża Numru: 3K

Rik. Ġur. 292/2020 RGM

Maria Conceta Camilleri (K.I. 0009057M),
Giovanna sive Jane Agius (K.I. 0155358M),
Mary Anne Vella (K.I. 0370761M)

vs.
L-Avukat tal-Istat

Raymond Farrugia (K.I. 65163M u
Maria Theresa sive Marthese Farrugia
(K.I. 547760M)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti** ppreżentat fl-10 ta' Diċembru, 2020 li permezz tiegħu ppremettew u talbu is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **62 gja 18 Nina fi Triq Zimelli, l-Hamrun** kif soggett ghac-cens annwu u temporanju ta' **€1.75c** li jiskadi fid-19 ta' Dicembru 2083.

2. Illi huma akkwistaw din il-proprjeta minghand il-mejta ommhom Antonia armla minn Francis Pace bint Giovanni Camenzuli li mietet fis-6ta' Marzu 2020 u l-wirt taghha ddevolva b'testment tal-20ta' Ottubru 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt fejn innominat bhala eredi universali taghha r-rikorrenti.

3. Illi l-fond kien inxtara mill-mejjet nannuhom, missier ommhomk, Giovanni Camenzuli b'kuntratt tad-29 ta' Lulju 1955 fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"<u>Dokument A</u>".**

4. Illi Giovanni u Carmela Camenzuli mietu u hallew prelegat tal-fond imsemmi lil Antonia armla minn Francis Pace il-fond fuq imsemmi skond testment tas-16 ta' Novembru 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"<u>Dokument B</u>"** u testment iehor tas-27 ta' Ottubru 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami, **"<u>Dokument C</u>".**

5. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tat-30 ta' Settembru 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor Daniel Vella, l-wirt tad-decujus Antonia armla minn Francis Pace, omm ir-rikorrenti, gie denunzjat lid-Direttur Generali tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni causa mortis, **"<u>Dokument D</u>".**

6. Illi l-fond in kwistjoni kien mikri lill-genituri ta' Raymond Farrugia ossija Vincenza Farrugia versu l-kera ta' **Lm30 fis-sena** mill-1965 l'quddiem. Wara l-mewt ta' Vincenza Farrugia, l-konjugi intimati Farrugia baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni versu il-kera mizera ta' **Lm50 fis-sena** u dan minn 1983 l'quddiem wara li wirtu l-kirja ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dan mill-1983.

7. Illi ai termini tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2010 l-kera saret **€185.00c fis-sena** u baqghet toghla kull tlett snin ai termini tar-rata tal-inflazzjoni fejn sa llum ghandha kera ta' **€209 fis-sena**.

8. Illi l-fond in kwistjoni **mhux fond dekontrollat**, kif jirrizulta mid-**"<u>Dokument E</u>"** hawn anness.

9. Illi kif fuq inghad l-kera li l-intimati Farrugia qed jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal **€209.00c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

10. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom ma setghux qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

11. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

12. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini Farrugia bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

13. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

14. Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax jzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

15. Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.**

16. Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' **Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)** u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.**

17. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu 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**).

18. Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

19. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievu, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.

20. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bilmezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin

u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

21. Illi b'sentenza deciza mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza **Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019** fejn il-kumpens likwidat favur tar-rikorrenti u pagabbli unikament mill-Avukat Generali kien dak ta' €35,000.

22. Illi fil-kawza **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi

żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

23. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimati Farrugia mill-fond de quo.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

(I) Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati konjugi Farrugia ghall-fond 62 gja 18 Nina, Triq Zimelli, il-Hamrun, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

(II) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

(III) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

(IV) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata fil-15 ta' Jannar, 2021, fejn jingħad kif ġej:

Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrent huma fis-sens li qiegħed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta` Malta, qiegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti mill-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 14 tal- Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

1. Illi in vena preliminarji r-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fil-fond mertu ta` din il-kawza u cioé ta` 62 ġja 18 Nina fi Triq Zimelli l-Ħamrun;

2. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġidizzju, r-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament l-artikoli mill-Kap. 69, li skonthom

qiegħdin jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta` msemmija;

3. Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrent;

4. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** tajjeb li jingħad li skont l-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesa' ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – illi żgur mhux il-każ;

5. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetá fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

6. Illi jsegwi għalhekk illi fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetá imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesa' u ċioé mill-aspett tal-proprozjonalitá fid-dawl tar-realtá ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

7. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.*" Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "*huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles*";

8. Illi jekk ir-rikorrent qiegħed jilmenta li qiegħed jiġi ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-**Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009** jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

9. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-**Att X tal-2009**, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: "*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma*" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġenerali u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

10. Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilini u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond

b'kiri (*vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et***, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

11. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

12. Illi dwar l-allegat ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, f'kawżi simili instab li ma kie nhemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tas-sid. Illi sabiex ikun hemm leżjoni ta' dan l-artikolu ir-rikorrenti irrid jipprova illi fit-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kien diskriminat għal raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor fil-każ tal-Konvenzjoni. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu msemmi;

13. Illi sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħ ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni; trid tipprova wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

14. Salv eccezzjonijiet 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 ġialadarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-**risposta ta' Raymond Farrugia u Maria Theresa sive Marthese Farrugia** ppreżentata fl-14 ta' Jannar, 2021 u jingħad kif ġej:

1. Illi l-esponenti qed izzommu b'titolu ta' kera il-fond 62, Mina, Triq Zimelli, Hamrun minghand ir-rikorrenti, liema drittijiet huma regolati mill-Ligi u l-ammont ta' kera huwa hekk stabbilit mill-Ligi u ghalhekk l-esponenti konjugi Farrugia mhux qed jippregudikaw huma d-drittijiet tar-rikorrenti. Dan apparti l-fatt illi l-Kodici Civili a tenur tal-Artikolu 1531C irriveda l-kera u holoq mekkanizmu ghal zieda perjodika (kull tlett snin) tal-kera liema zieda l-esponenti dejjem harsu;

2. Illi l-esponenti ilhom jabitaw fil-fond *de quo* minn mindu izzewgu liema fond huma dejjem hadu hsiebu tant illi huma ghamlu bl-approvazzjoni ta' sidien precedenti, diversi miljoramenti fl-istess propjeta' inkluz madum, installazzjoni mill-gdid ta' dawl u ilma f'certu partijiet tal-fond, parquet flooring fil-main bedroom, membrane fil-livell tal-bejt, kamra tal-banju gdida, aperturi fost ohrajn**.** Illi isegwi li l-valur riklamat mir-rikorrenti tal-propjeta' u dan skont skont ir-rapport tal-Perit Christine Farrugia anness (Mal-Causa Mortis ta' Antonia Pace datata 30 ta' Settembru 2020) mar-rikors promutur bhala Dok 'D' hija wahda li tirrifletti l-ispejjez kollha zborsati mill-esponenti u l-miljorament estensivi li huma ghamlu fil-fond;

3. Illi rigward l-ilment tar-rikorrenti li qed igorru piz spoporzjonat minhabba l-ammont ta' kera li qed jircievi ma jirrilfettix l-valur reali tal-fond *de quo* ma ghandux jigi rimedjat bl-izgumbrament tal-esponenti li dejjem u skruplozament hadu hsieb li jimxu mal-Ligi iżda marru oltre' meta huma nnifshom ghamlu spejjez flok is-sid li ziedu sostanzalment il-valur tal-istess fond;

4. Illi konsegwentament, l-esponenti ma ghandhomx jigu zgumbrati mill-fond *de quo* u l-anqas ma ghandom jigu pregudikati finanzjarjament stante illi l-esponenti ma kisru l-ebda disposizzjoni tal-Ligi izda mxew dejjem skont d-disposizzjonijiet tal-Ligi. Illi di piu' l-esponenti ma ghandhomx mezzi sufficjenti sabiex issib akkomodazzjoni alternattiva xierqa liema fond ilhom jghixu fih minn mindu zzewgu u Raymond Farrugia ilu jabita hemm minn mindu Kellu l-eta' tenera ta' sentejn;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, r-rikorrenti nnfushom u l-predecessuri fit-titolu tar-rikorrenti dejjem accettaw il-kirja miftehma u/jew stabilita mil-ligi. Illi min dan qed jingħad stante illi ir-rikorrenti qatt ma ilmentaw mal-esponenti għal xi lanjanza in rigward tal-istess kera u għalhekk isegwi illi huwa ferm ingust illi l-esponenti jispiccaw jigu zgumbrati mil-fond fejn huma jirrisjedu mingħajr ebda ħtija taghhom.

6. Illi mingħajr pregudizzju għas-suespost it-talbiet attrici huma nfondati fil fatt u fid-dritt u għalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

7. Salv Eccezzjonijiet Ulterjuri

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li minn issa huma ngunti in subizzjoni.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat illi fl-20 ta' Jannar 2021 fuq talba tar-rikorrenti l-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 62, Nina, Triq Zimelli, Ħamrun mis-sena 1965 sa l-2020 f'intervalli ta' ħames snin;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku ippreżentat fit-3 ta' Marzu 2021 u maħluf fit-23 ta' Gunju 2021;[1]

[1] Paġna 77 et seq tal-proċess.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentata fis-27 t'Ottubru 2021[2], in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Farrugia ppreżentata fl-14 ta' Diċembru 2021[3] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fil-15 ta' Diċembru 2021[4];

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti Rilevanti Anteċedenti l-Kawża.

Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond 62, Triq Zimelli, Hamrun. Dan il-fond residenzjali ilu mikri mis-sena 1965 lil avanti kawża tal-intimat Farrugia u sussegwentement mis-sena 1983 lill-intimat Raymond Farrugia. Il-kera li kienu jħallsu l-ġenituri ta' Raymond Farrugia kienet ta' Lm30 fis-sena, iżda mal-mewt ta' omm l-intimat u ċioe Vincenza Farrugia fis-sena 1983, Raymond Farrugia baqa' jirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża u beda jħallas il-kera ta' Lm 50. Bis-saħħa tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2010 il-kera żdiedet għal €185 biex baqgħet togħla sa €209 fis-sena 2020, is-sena li ġiet intavolata l-azzjoni odjerna. Dan il-fond mhux dekontrollat u huwa għalhekk regolat bil-Kapitolu 69, Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini.

Ikkunsidrat;

Prova tat-titolu

L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Il-ġurisprudenza hija waħda kopjuża f'dan ir-rigward. Fis-sentenza li tat fis-7 ta' Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** (Rik. Kost. 50/2015JRM) din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk

[2] Paġna 100 et seq tal-proċess.
[3] Paġna 111 et seq tal-proċess.
[4] Paġna 131 et seq tal-proċess.

"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni [u bl-istess ħsieb tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol] m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."

Mill-atti ppreżentati jirriżulta li Giovanni Camenzuli, in-nannu matern tar-rikorrenti kien xtara l-art b'kuntratt tad-29 ta' Lulju 1955 fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami.[5] Bis-sahha ta' zewg testmenti tas-16 ta' Novembru 1965[6] u tas-27 t'Ottubru 1970[7], omm ir-rikorrenti, Antonia Pace, wirtet b'titolu ta' prelegat il-fond mertu tal-kawza. Pace mietet fis-6 ta' Marzu 2020 u b'testment tal-20 t'Ottubru 1989 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, hatret lill-uliedha rikorrenti eredi universali. Fit-30 ta' Settembru 2020, ir-rikorrenti ghamlu d-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Daniel Vella li fiha hemm inkluz il-proprjeta mertu ta' din il-kawza.[8]

Dawn il-fatti flimkien mal-prova dokumentarja kienu ghad-dispozizzjoni tal-Avukat tal-Istat qabel ipprezenta r-risposta tieghu u ghalhekk kienet facli ghalih li jivverifika t-titolu qabel jissolleva tali eccezzjoni. L-Avukat tal-Istat huwa skorret meta fin-nota ta' sottomissjonijiet finali jipprova jaghti x'jifhem li kien biss mal-prezentata tal-affidavit tar-rikorrenti li gie muri li gie koncess lilhom il-fond de quo "permezz tal-causa mortis tat 30 ta' Settembru 2020

[5] Pagna 8 et seq tal-process.
[6] Pagna 10 et seq tal-process.
[7] Pagna 16 et seq tal-process.
[8] Pagna 19 et seq tal-process.

(dana skont l-affidavit tal-atturi)"[9], kif spjegat gia din il-Qorti, id-dikjarazzjoni *causa mortis* kienet annessa proprju mar-rikors promotur.

Dan maghdud din il-Qorti tinnota li fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tieghu l-Avukat tal-Istat wasal sabiex irtira l-ewwel eccezzjoni tieghu in vista li gie ppruvat it-titolu tar-rikorrenti b'mod sodisfacenti.

In vista tal-fatt li l-intimat Avukat tal-Istat irtira din l-eccezzjoni, il-Qorti mhux ser tiehu konjizzjoni ulterjuri taghha.

Ikkunsidrat;

Mertu

Kif tajjeb isostni l-intimat Avukat tal-Istat, ir-rikorrenti fir-rikors promotur taghhom ma jispecifikawx il-provvediment tal-Kapitolu 69 (Ordininanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini) li skond huma qed jilledi d-dritt fundamentali taghhom iżda jirreferu ghall-Att nru X tal-2009 li inter alia iddispona dwar il-kirjiet residenzjali bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531C fil-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ciononostante huwa mehtieg ghall-kompletezza tad-deliberazzjoni illi jigi kkonsidrat li r-rikorrenti kienu u ghadhom marbuta bil-ligi li jkomplu jgeddu l-kirja u dan a tenur tal-**Artikolu 3 tal-Kapitolu 69** li testwalment jipprovdi illi:

> "Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."

[9] Pagna 131 tal-process.

Skont il-Kapitolu 69, il-Bord jista’ jaghti permess f’kazijiet specifici u limitati biss. Il-kera li setghet tigi stabbilita kienet marbuta skont il-*fair rent* a tenur tal-**Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 69.** Qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta’ Ġunju 2021 kif promulgati bl-**Att XXIV tal-2021**, dan l-artikolu kien jipprovdi li:

> “jekk il-kera gdid ma jkunx izjed minn 40% mill-kera gust (stabbilit, meta mehtieg, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta` jinkera f`kull zmien qabel l-4 ta` Awissu tal-1914: il-Bord jista` jistabbilixxi dan il-kera gust.”

Permezz tal-**Att X tal-2009,** dahlu fis-sehh emendi għal-ligi tal-kera. L-**artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16** jipprovdi illi:

> “(1) Għall-kera ta’ dar ta’ abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta’ Ġunju, 1995 għandha tibqa’ tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta’ Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta’ ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta’ Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta’ Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla’ għal dan l-ammont:
>
> Iżda fejn ir-rata ta’ kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa’ bir-rata ogħla hekk stabbilita.
>
> (2) F’kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta’ dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b’mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta’ Jannar 2013.”

Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti 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.
Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

Ir-rikorrenti issostnu li l-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 iċaħduhom mid-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-possediment tagħhom kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropeja għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The 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 v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."[10]

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

"*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of*

[10] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li l-Istat għandu marġni wesgħin ta' apprezzament fil-leġislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi l-problemi ta' akkomodazzjoni soċjali[11], b'dan li l-interess tal-individwu għandu jiġi salvagwardat. Il-Qorti tqis li l-iskop pubbliku/soċjali m'għandux ikun l-unika konsiderazzjoni fiċ-ċirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà m'għandhiex tkun mingħajr xkiel. Il-Qorti tikkonsidra li għandu jitqies mhux biss li s-sid qiegħed jiġi mċaħħad mill-godiment tal-proprjetà tiegħu iżda wkoll aktar importanti l-estent taċ-ċaħda tiegħu minn dak il-godiment.

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll.

Sabiex l-indħil tal-Istat ma jiksirx dan l-Artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni 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*

[11] **Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Nru 15/2008) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012; ara wkoll **Josephine Azzopardi pro et noe vs. L-Onor. Prim Ministru** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Settembru 2017 fejn fiha hemm diversi ġurisprudenza oħra kwotata.

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).***"[12]

Kif ser jiġi muri fid-dettal aktar 'l quddiem f'din is-sentenza, id-distakk kbir bejn l-istima tal-valur lokatizzju preżentat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanti u dak li effettivament jitħallas huwa notevoli. Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 kif kienu viġenti fl-10 ta' Diċembru 2020 u tal-Kapitolu 16 r-rikorrenti qua sidien ġarru piż eċċessiv.

Din il-qorti tikkondividi dak ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjoni fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** (Rik Kost 68/2019) 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 jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 fis-sena għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-propjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".* Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "*illum hu*

[12] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti."[13]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti fiż-żmien rilevanti billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex joħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizzju stabbilit mill-Perit Tekniku.

Permezz ta' eċċezzjoni ulterjuri l-Avukat tal-Istat qiegħed jeċċepixxi li bis-saħħa tal-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kapitolu 69 kif ġie promulgat bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat.

Bħal l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158, l-Artikolu 4A jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti, li jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera jiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaċċetta d-dħul ta' kundizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja kif ukoll li jiġi revedibbli kull sitt (6) snin. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le.

[13] **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021.

Din il-Qorti tosserva li talbiet li jsiru mis-sidien bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ antećedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata l-azzjoni odjerna r-rikorrenti ma kellhomx dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tagħhom. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrenti kienu jinsabu fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

Kien jinkombi fuq l-iStat li fiż-żmien rilevanti jitwaqqaf mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel gew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sidien kienu qeghdin jirċievu sabiex l-intimati Farrugia jibqgħu joqgħodu fil-fond proprjetà tar-rikorrenti kien baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrenti.

Għalhekk il-prinċipju tal-proporzjonalità ma nżammx fil-konfront tar-rikorrenti. Konsegwentement ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom għall-protezzjoni kif sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Il-Qorti tikkunsidra li in vista tal-emendi ricenti li ġabu aktar titjieb fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, l-ewwel talba tar-rikorrenti timmerita li tiġi milqugħa safejn hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni u dan għall-perjodu sa qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69.

Għall-istess raġunijiet issib ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Allegat leżjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni

Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jipprovdi li:

> "It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew *status* ieħor."

Diskriminazzjoni għandha tinftiehem bħala trattament differenti lill-persuni li huma f'sitwazzjoni simili mingħajr ġustifikazzjoni valida u oġġettiva.[14] 'Sitwazzjoni simili' ma jfissirx li s-sitwazzjoni hija identika imma għandha tkun relattivament simili.[15] *A contrario sensu* għalhekk ma jkunx hemm diskriminazzjoni jekk is-sitwazzjoni ma tkunx waħda simili.

Il-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Settembru 1995 fil-kawża fl-ismijiet **Spadea and Scalabrino v. Italy** osservat li "*Article 14 will be breached where, without objective and reasonable justificat on, persons in "relevantly" similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been better treated*"

[14] **D. H. and Others v. the Czech Republic** (Appl. Nru 57325/00) deċiża fit-13 ta' Novembru 2007, para 175: "*The Court has established in its case-law that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations*". Ara wkoll: **Okpisz v. Germany** (Appl. Nru 59140/00) deċiża fil-25 ta' Ottubru 2005, para 33; **Sejdic and Finci v. Bosnia and Herzegovina** (Appl. Nru 27996/06) deċiża fit-22 ta' Diċembru 2009, para 42.

[15] Ara **Clift v. the United Kingdom** (Appl. Nru 7205/07) deċiża fit-13 ta' Lulju 2010, para 66: "*The Court has established in its case-law that in order for an issue to arise under Article 14 there must be a difference in the treatment of persons in analogous, or relevantly similar, situations (D.H. and Others v. the Czech Republic [GC], no. 57325/00, § 175, ECHR 2007; Burden, cited above, § 60; and Carson, cited above, § 61). The Court notes that the requirement to demonstrate an "analogous position" does not require that the comparator groups be identical. The fact that the applicant's situation is not fully analogous to that of shorter-term or life prisoners and that there are differences between the various groups does not preclude the application of Article 14 (see, mutatis mutandis, Petrov v. Bulgaria, no. 15197/02, § 53, 22 May 2008). The applicant must demonstrate that, having regard to the particular nature of his complaint, he was in a relevantly similar situation to others treated differently.*"

(sottolinear ta’ din il-Qorti). Magħdud ma’ dan, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f’pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma’ ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (*in pari condizione*).

Fil-każ in eżami, ir-rikorrenti ma ġabu ebda prova li juru li xi individwu jew individwi fl-istess sitwazzjoni tagħhom ġew trattati b’mod differenti u lanqas indikaw xi motiv formanti l-bażi tad-diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju, jidher li s-sidien ta’ proprjetajiet li jaqgħu fil-faxxa ta’ protezzjoni li l-liġi kienet tagħti lill-inkwilini, ilkoll ġew affettwati bl-istess restrizzjonijiet u dispożizzjonijiet tal-liġi f’dan ir-rigward, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod. Bl-ebda mod ma ġie ppruvat li r-rikorrenti qegħdin jiġu ttrattata b’mod differenti ai termini tad-dispożizzjonijiet konvenzjonali relattivi u għalhekk din il-lanjanza tar-rikorrenti qed tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat;

Rimedju: Kumpens

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti kollha relevanti tal-kera, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq.

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 attwalment sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern.

Fil-fatt dwar id-danni pekunjarji l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni mogħtija minnha fit-18 ta’ Frar 2016 fl-ismijiet **Walter Delia et vs. Chairman tal-Awtorità tad-Djar** (Rik Kost 54/2009) irriteniet illi għalkemm hemm distinzjoni bejn il-kunċett ta’ kumpens għall-ksur ta’ dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u l-kunċett ta’ danni ċivili:

"għandu jingħad li l-estenzjoni tad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estenzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha wkoll, u għalhekk dawn ma jistgħux ma jittieħdux in kunsiderazzjoni. Kif spjegat l-ewwel Qorti m'hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lill-Qorti milli tillikwida somma għad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna b'riżultat ta' leżjoni ta' dritt fundamentali."

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenzi tagħha mogħtija riċentement[16] adottat il-linji gwida li tat il-QEDB fil-kawża **Cauchi v. Malta** (Appl Nru 14013/19) fil-25 ta' Marzu 2021:

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

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out

[16] Ara **Joseph Tabone et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 202/2019), **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019), **Maria Dolores Attard pro et noe vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 7/2018) u **Martha Grixti et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 124/2018) ilkoll deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2021. Dawn il-linji gwida ġew ukoll applikati mill-Qorti Kostituzzjoni fi proċeduri bħal dik in konsiderazzjoni fosthom **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) deċiża fis-26 ta' Mejju 2021; **Benjamin Testa et vs. L-Awtorità tad-Djar et** (Rik Kost 68/2018) deċiża fit-30 ta' Ġunju 2021.

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

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

L-istess sentenza tkompli tgħid li

"*107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount*"

Mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ġia imsemmija jidher li ż-żieda tal-ħamsa fil-mija (5%) mhux qiegħda tiġi applikata għar-raġunijiet li ġew spjegati mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019) mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021:

"Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir."

Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

(a) bejn wieħed u ieħor b'30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
(b) b'20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u
(c) bil-valur tal-kera pagabbli skont il-liġi matul dak il-perjodu (mhux il-kera aċċettata mis-sidien).

Fil-kawża odjerna l-Qorti ħatret lill-Perit Elena Borg Costanti sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mill–1965 sa 2020 u cioe sas-sena li giet intavolata l-azzjoni. Għalkemm f'deċiżjonijiet ta' din il-Qorti ġie meqjus li l-perijodu in konsiderazzjoni għall-finijiet tal-komputazzjoni tad-danni pekunjarji jibda għaddej minn meta r-rikorrenti jsiru sid il-fond, il-Qorti ser tadotta il-konsiderazzjoni magħmula mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tas-26 ta' Mejju 2021 fl-ismijiet **Carmel Sammut et vs Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) fis-sens illi:

> "17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid. Min-naħa l-oħra ommhom Margaret Sammut hi attriċi u tgawdi l-użufrutt ta' ġidu bit-testment li għamel fis-16 ta' Settembru 1976 fl-atti tan-nutar Anthony Gatt."

Il-Qorti użat il-valur moghtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq skont il-linji gwida tal-QEDB. Din il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi.

Sena	Stima tal-perit annwali (€)	Kera mħallsa jew kellha titħallas (€)	Differenza (€)
1965	150	69.88	80.12
1966	150	69.88	80.12
1967	150	69.88	80.12
1968	150	69.88	80.12
1969	150	69.88	80.12
1970	150	69.88	80.12
1971	280	69.88	210.12
1972	280	69.88	210.12
1973	280	69.88	210.12
1974	280	69.88	210.12
1975	280	69.88	210.12
1976	280	69.88	210.12
1977	375	69.88	305.12
1978	375	69.88	305.12
1979	375	69.88	305.12
1980	375	69.88	305.12
1981	375	69.88	305.12
1982	375	69.88	305.12
1983	480	116.47	363.53
1984	480	116.47	363.53
1985	480	116.47	363.53
1986	480	116.47	363.53
1987	480	116.47	363.53
1988	480	116.47	363.53

1989	525	116.47	408.53
1990	525	116.47	408.53
1991	525	116.47	408.53
1992	525	116.47	408.53
1993	525	116.47	408.53
1994	525	116.47	408.53
1995	875	116.47	758.53
1996	875	116.47	758.53
1997	875	116.47	758.53
1998	875	116.47	758.53
1999	875	116.47	758.53
2000	875	116.47	758.53
2001	1350	116.47	1233.53
2002	1350	116.47	1233.53
2003	1350	116.47	1233.53
2004	1350	116.47	1233.53
2005	1350	116.47	1233.53
2006	1350	116.47	1233.53
2007	2950	116.47	2833.53
2008	2950	116.47	2833.53
2009	2950	116.47	2833.53
2010	2950	185	2765
2011	2950	185	2765
2012	2950	185	2765
2013	4800	197.6	4602.4
2014	4800	197.6	4602.4
2015	4800	197.6	4602.4

2016	4800	203.15	4596.85
2017	4800	203.15	4596.85
2018	4800	203.15	4596.85
2019	4800	209	4591
2020	4800	209	4591
Total	80,310	6,577.78	73,732.22

Mis-somma ta' €80,310 għandu jitnaqqas fiċ-ċirkostanzi tal-każ 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, is-somma tonqos għal €56,217 li minnu jrid jerġa' jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma taw l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk il-kumpens niżel għal €44,973.60 li minnha finalment trid tonqos is-somma ta' €6,577.78 fuq indikata.

Għaldaqstant is-somma ta' danni pekunjarji qed tiġi likwidata fis-somma ta' €38,395.82 arrotondati ghal tmienja u tletin elf u erba' mitt ewro (€38,400).

Magħhom din il-Qorti qed tillikwida d-danni non-pekunjarja fl-ammont ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000).

Kif gie osservat aktar 'l fuq bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kapitolu 69, jidher li llum ir-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju għad-dispożizzjoni tagħhom u għaldaqstant il-Qorti ser tieqaf hawn fl-għoti ta' rimedji.

Spejjez tal-kawża

Il-Qorti hija tal-fehma li l-intimat Avukat tal-Istat, responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati Farrugia konformament ma' dak hawn fuq deċiż

1. Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kapitolu 69 u tal-Att X tal-2009 fiż-żmien rilevanti għall-mertu tal-kawża odjerna taw dritt ta' lokazzjoni lill-intimati Farrugia tal-fond 62, Triq Zimelli, Hamrun bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. Tiċħad l-ewwel talba in kwantu msejsa fuq Artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

3. Tilqa' it-tieni talba billi tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 talli ma żammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin;

4. Tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' tmienja u tletin elf u erba' mitt ewro (€38,400) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000);

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' tlieta u ħamsin elf, u erba' mitt Ewro (€53,400) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

Spejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
24 ta' Frar 2022

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur