MALTA

# QORTI ĊIVILI
# PRIM'AWLA
# (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

**ONOR. IMĦALLEF**
**LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tal-1 ta' Frar, 2023

Rikors Numru 227/2020 LM

**Carmelo sive Charles Caruana (K.I. 413853M) u Rita Agius (K.I. 637857M)**

***vs.***

**Avukat tal-Istat;**
**Lorenza Vincenza sive Lora Zarb (K.I. 419355M)**

**Il-Qorti,**

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-13 ta' Ottubru, 2020 mir-rikorrenti **Carmelo sive Charles Caruana (K.I. 413853M)** u **Rita Agius (K.I. 637857M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'] fejn issottomettew dan li ġej:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **7, Triq Nestu Laiviera, Birgu**, li huma akkwistaw b'kuntratt tat-**12 ta' Diċembru, 1990** fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras skont **"<u>Dokument A</u>"** hawn anness.*
2. *Illi b'kuntratt tas-**17 ta' Diċembru, 1991** fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja hawn anness u mmarkat bħala **"<u>Dokument B</u>"**, ir-rikorrenti kienu kkonċedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal 21 sena l-fond 7, Triq Nestu Laiviera, Birgu, b'effett*

*mill-15 ta' Jannar, 1992 u dan versu ċens annwu u temporanju ta'* ***LM120.00*** *fis-sena.*

3. *Illi b'kuntratt tal-**14 ta' Diċembru, 1995** fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument Ċ"**, Alfred Desira ċeda l-konċessjoni enfitewtika temporanja lil Joseph u Lorenza Vincenza Zarb għaż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni enfitewtika oriġinali.*

4. *Illi Joseph Zarb miet fil-mori tal-konċessjoni enfitewtika temporanja u baqgħet tgħix ġol-post sal-ġurnata ta' llum l-intimata Lorenza Vincenza Zarb.*

5. *Illi fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja l-intimata Lorenza sive Vincenza Zarb peress li kienet ċittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ppretendew li kellha d-dritt li tibqa' tirrisjedi fil-fond taħt titolu ta' kera b'żieda fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni li tiżdied darba kull 15-il sena u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979.*

6. *Illi għalhekk fl-**14 ta' Jannar, 2013** a tenur tal-Artikolu 12(2)(b)(i) l-intimata Zarb baqgħet tgħix fil-fond b'żieda fil-kera ammontanti għal €490.35 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.*

7. *Illi a tenur tal-Att X tal-2009 fl-1 ta' Jannar, 2016 il-kera kellha tiżdied għal **€500.47ċ** u terġa' togħla fl-1 ta' Jannar, 2019.*

8. *Illi a tenur tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ġialadarba l-mejjet Joseph Zarb u l-intimata Lorenza Zarb kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huma kellhom dritt a tenur tal-Att XXIII tal-1979 biex jibqgħu jabitaw fil-fond taħt titolu ta' kera, b'żieda fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni, però qatt aktar mid-doppju, u li kellha tiżdied darba kull ħmistax-il sena.*

9. *Illi l-intimata Lorenza Zarb qed tħallas il-kera irriżorja ta' **€500.47ċ** fis-sena għall-fond in kwistjoni u dan b'mod abbużiv u illegali stante illi l-Att XXIII tal-1979 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimata Zarb li l-antekawża minnu kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raġġunt bejn id-direttarju u l-enfitewta.*

10. *Illi r-rikorrenti b'rikors ippreżentat quddiem il-**Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, rikors nru. 579/2013 fl-ismijiet "Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza Zarb"** l-esponenti talbu illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fejn taw lill-intimata Zarb id-dritt li tibqa' tgħix fil-fond taħt titolu ta' kera jilledu d-drittijiet legali u kostituzzjonali tagħhom u kellha tiġi żgumbrata.*

11. *Illi l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili bis-sentenza tagħha tal-**10 ta' Jannar, 2018** ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **"Dokument D"**.*

12. *Illi r-rikorrenti minn pariri legali li kienu ħadu biex jipproteġu l-proprjetà tagħhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq oħra ħlief li jikkonċedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi ġialadarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirriżulta matul it-trattazzjoni tal-kawża, oltre li kien suġġett għar-rekwiżizzjoni kien soġġett ukoll għall-'fair rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu, 1914.*

13. *Illi dan kien assolutament inaċċettabbli għar-rikorrenti u għalhekk l-unika mod biex jipproteġu l-proprjetà tagħhom mir-rekwiżizzjoni u mill-'fair rent' kien billi jikkonċedu l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt għamlet.*

14. *Illi r-rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla oħra biex igawdu ħwejjiġhom u jipproteġu l-istess kif fuq ingħad, salv li jbiegħu l-istess fond, ħaġa li hija ma riditx tagħmel.*

15. *Illi b'sentenza tal-**Bord li Jirregola l-Kera tal-24 ta' Frar, 2020 fl-ismijiet Rikors Nru. 126/2018 SG, Carmelo sive Charles Caruana vs Lorenza Vincenza Zarb**, il-Bord li Jirregola l-Kera żiedet il-kera tal-fond in kwistjoni għal €6,600 fis-sena għall-ewwel sentejn, €8,250 għat-tielet u raba' sena u €9,625 għall-ħames u s-sitt sena u dan mid-data tas-sentenza, u dan skont **"Dokument E"** hawn anness.*

16. *Illi Lorenza sive Lora Zarb appellat minn din is-sentenza u r-rikorrenti għamel appell inċidentali minn tali sentenza li ġiet imħollija għas-smigħ għas-seduta għas-**26 ta' Ottubru, 2020.***

17. *Illi jinħtieġ illi r-rikorrenti jirċievu d-danni minnhom sofferti għall-perijodu bejn **l-14 ta' Jannar, 2013 sal-24 ta' Frar, 2020.***

18. *Illi r-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ġie mogħti kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skont il-pattijiet kuntrattwali raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €500.47ċ liema kera bl-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 li huma xorta leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jżommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jirċievu kera ġusta fis-suq.*

19. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjetà tagħhom minkejja li l-antekawża minnhom ħa ħsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea stante li huma mhux qed jirċievu l-*

*kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin Micallef* [sic!].

20. *Illi b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet **"Amato Gauci vs Malta"**, ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan tar-rikorrenti għandha dritt titlob ukoll li barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li hija sofriet minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll l-iżgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilina intimata Cassar.*

21. *Illi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħha kif ġie deċiż fil-kawża **"Albert Cassar vs Malta"** deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018.*

22. *Illi kif ġie deċiż reċentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru, 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawża fl-ismijiet **Franco Buttigieg and Others vs Malta** l-imsemmija Qorti kkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza għalih supra jgħodd ukoll għal dawk il-każijiet fejn il-konċessjoni enfitewtika temporanja ingħatat wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, kif ġara fil-każ odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'każ simili għal dak ta' llum ukoll teżisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement ikkundannat lill-Istat Malti jħallas €22,000 bħala danni pekunjarji, €4,500 bħala danni non-pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjeż legali lir-rikorrenti. Illi ai termini tas-sentenza fuq imsemmija, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddeċidiet illi f'każ fejn ma jistax ikun hemm* restitutio in integrum, *ossia li l-fond jiġi mogħti lura battal lir-rikorrenti, id-danni minnhom sofferti għandhom jiġu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament irċeviet tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sal-preżentata tar-rikors odjern u dak li suppost irċeviet skont ir-rata tas-suq fl-istess perijodu.*

23. *Illi l-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-**24 ta' Frar, 2020.***

***Għaldaqstant** ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:*

***I.** **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin taw u qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Lorenza Vincenza sive Lora Zarb (K.I. 419355M) u jirrenduha*

*impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond 7, Triq Nestu Laiviera, il-Birgu, proprjetà tal-istess rikorrenti.*

***II.*** ***Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà 7, Triq Nestu Laiviera, il-Birgu, bi vjolazzjoni tal-artikou 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*

***III.*** ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Liġi.*

***IV.*** ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Liġi u ai termini tal-Liġi.*

***V.*** ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors sad-data tal-effettiv pagament.*

***Bl-ispejjeż kollha, u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni.***

2. Rat ir-Risposta tal-intimata **Lorenza Vincenza sive Lora Zarb (K.I. 419355M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Zarb'] li ġiet ippreżentata fid-29 ta' Ottubru, 2020, fejn eċċepiet:

1. *Illi in linea preliminari l-esponenti qed teċċepixxi r-*res judicata *fil-konfront tal-esponenti u dan billi dak mitlub partikolarment it-tieni talba diġà ġiet deċiża permezz tal-proċess fl-istess ismijiet tar-rikorrenti u l-esponenti rikors ġuramentat numru: 579/12/JA deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili b'mod finali nhar l-10 ta' Jannar, 2018;*
2. *Illi, b'mod preliminari, l-intimati, filwaqt li jistqarru li l-pretensjonijiet u d-drittijiet vantati mir-rikorrenti qegħdin jiġu kkontestati bil-qawwa, jikkontendu li din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti fl-intier tagħhom b'dan illi tirrifjuta li tisma' l-istess talbiet fuq il-mertu u dan proprju għaliex għandu jirriżulta bħala stat ta' fatt inekwivoku u objettiv li r-rikorrenti kellhom, u għad għandhom, rimedju ordinarju disponibbli lilhom skont il-liġi;*

3. *Illi bla preġudizzju għal dak fuq eċċepit, fir-rigward tat-talba għall-kumpens jew danni bejn l-14 ta' Jannar, 2015 u l-24 ta' Frar, 2020 parti minn din it-talba qed tiġi trattata permezz ta' appell inċidentali tar-rikorrent bin-numru 126/20/LM fl-ismijiet tar-rikorrenti u l-esponenti quddiem il-Qorti tal-Appell Inferjuri hekk kif preseduta fil-kawża de quo;*

4. *Illi bla preġudizzju għal dak fuq eċċepit u b'referenza għat-12, 13, u 14-il premessa tar-rikors promutur dan huwa fattwalment skorrett u dan kif ħareġ b'mod ċar fix-xhieda tar-rikorrent Charles Caruana fil-proċess quddiem din l-istess Qorti diversament preseduta bin-numru 31/19/GM;*

5. *Illi, inoltre, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt għaliex il-liġi ordinarja tikkontempla diversi ċirkostanzi fejn kirja krejata taħt l-operat tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandha tintemm u meta l-istess kerrejja għandhom jiżgumbraw il-fond bi dritt ta' ripresa lis-sidien tal-proprjetà. Ċertament, u fl-umli opinjoni tal-esponenti, ma huwiex kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tqis u tivverifika jekk tali ċirkostanzi humiex preżenti fil-każ odjern stante li dan l-eżerċizzju jaqa' prettament fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera skont ma ried il-leġislatur;*

6. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi f'keffa waħda l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta'* social housing. *Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci v. Malta rrikonoxxiet 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."

7. *Illi fil-mertu, u mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preliminari suesposti, l-esponenti għandhom titolu validu ta' kera skont l-artikolu 12 et seq tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta (Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar) u l-istess rikorrenti kienu ben konxji tad-drittijiet tal-intimati meta huma kkonċedew it-titolu lill-ante causa tal-esponenti;*

8. *Illi bid-dovut rispett ir-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li jidħlu fiż-żarbun tas-sidien preċedenti billi jistqarru li d-drittijiet tagħhom ġew vjolati bl-emendi fil-liġi tal-1979 u jimplikaw li ma kinux konoxxenti li drittijiet tagħhom kienu ser jiġu radikalment mibdula;*

9. *Illi huwa ċar li r-rikorrenti b'rieda libera tagħhom u mingħajr kwalsiasi forma ta' impożizzjoni mhux biss għażlu li jikkonċedu t-titolu wara d-dħul fis-seħħ tal-emenda bl-Att XXIII tal-1979;*

10. *Illi ma hemm ebda teħid tal-proprjetà li jikkostitwixxi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u r-rikorrenti ma għandhom ebda dritt kweżit [sic] għal proprjetà vakanti;*

11. *Illi wkoll, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rata tal-kera li qiegħda preżentement titħallas u li ser tiżdied ai termini tal-Att XXVII tal-2018, mhux biss għandha titqies bħala aċċettata mir-rikorrenti bit-titolu konċess wara li daħlet in vigore l-emenda tal-1979 iżda hija waħda ġusta tenut kont l-aspett soċjali tal-każ odjern, hekk kif (i) l-intimata hija pensjonanta, (ii) il-proprjetà in kwistjoni hija r-residenza ordinarja tagħha u (iii) l-esponenti ma għandha l-ebda proprjetà għajr l-imsemmi fond li hija qiegħda tikri mingħand ir-rikorrenti;*

12. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost għalkemm għandu jirriżulta li r-rikorrenti aċċettaw l-istatus tal-intimati bħala kerrejja tal-fond u anke aċċettaw ir-rata ta' kera kif imħallsa bl-att ta' xiri, b'emendi riċenti fil-liġi l-istess rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera – dejjem jekk l-istess Bord jikkunsidra li l-intimati m'għandhomx jiġu żgumbrati – żieda fil-kera pagabbli. Għalhekk, is-sitwazzjoni legali tar-rikorrenti saħansitra qalbet għall-aħjar minn meta huma xtraw il-fond u għaldaqstant anke għal din ir-raġuni l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti dwar xi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom huma mingħajr bażi;*

13. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-applikazzjoni, f'dan il-każ, tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 et seq tal-Liġijiet ta' Malta ma għandux jiġi dikjarat leżiv għad-drittijiet tar-rikorrenti, tenut kont taċ-ċirkostanzi soċjali u finanzjarji tal-esponenti u l-kuntest fattwali tal-proċeduri odjerni, aktar u aktar meta wieħed jikkonsidra illi l-fond in kwistjoni ġie mneħħi minn id ir-rikorrenti meta ħassew li hekk kien jaqbel għalihom biex jakkwistaw post ieħor bl-istess mod li llum qed jattakkaw lill-intimat bih;*

14. *Illi għalhekk il-kontroll ta' użu tal-proprjetà in kwistjoni da parti tal-Gvern ta' Malta hija miżura leġittima, u tabilħaqq isservi għan soċjali. Konsegwentement, ma jeżisti l-ebda żbilanċ bejn l-interessi tar-rikorrenti u dawk tal-esponenti li jimmerita dikjarazzjoni ta' ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;*

15. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti, minkejja li jirrikonoxxu l-interess ġuridiku tagħhom fil-proċeduri odjerni, jikkontendu illi bħala ċittadini privati ma jistgħu qatt jitqiesu responsabbli għal kwalsiasi allegata vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali mwettqa mill-Gvern ta' Malta u/jew xi dipartimenti taħt il-kontroll tal-gvern u fi kwalunkwe każ l-esponenti ma llesew [sic] l-ebda drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;*

16. *Illi finalment, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti tikkunsidra li d-drittijiet tar-rikorrenti setgħu ġew vjolati, ir-rimedju tar-rikorrenti ma għandux ikun l-iżgumbrament tal-intimati u tali kwistjoni għandha tiġi kkunsidrata u sindakata mill-Bord li Jirregola l-Kera kif titlob il-liġi.*

*Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi.*

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'] li ġiet ippreżentata fis-17 ta' Novembru, 2020, fejn eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament, din il-kawża hija intiża espressament sabiex terġa' tiddiskuti mill-ġdid mertu illi diġà ġie deċiż definittivament minn din l-Onorabbli Qorti, diversament preseduta, fil-kawża b'rikors numru* ***579/2013 JA*** *fl-ismijiet* ***Charles Caruana et v. Lorenza Vincenza Zarb*** *nhar l-10 ta' Jannar, 2018. Din is-sentenza ma ġietx appellata u għalhekk illum tikkostitwixxi* res judicata.

   *In suċċint, fil-kawża suċitata r-rikorrenti ilmentaw mill-fatt illi l-liġijiet viġenti, u ċioe il-Kap. 158, jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata, u għalhekk talbu l-iżgumbrament tagħha. Talbu wkoll, permezz ta' rikors sussegwenti, illi din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta tikkunsidra l-kwestjoni kostituzzjonali ta' tali liġi, u ċioe* 'jekk il-protezzjoni li tagħti l-liġi lill-intimat skont il-Kap. 158 hijiex kostituzzjonalment aċċettabbli fid-dawl tal-ġurisprudenza l-iktar riċenti tal-Qrati tagħna u l-Qorti tad-Drittijiet tal-Bniedem.' *Din l-Onorabbli Qorti waslet għall-konklużjoni illi ma kien hemm ebda ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Għalhekk, wieħed jista' jgħid illi fis-sentenza msemmija, din l-Onorabbli Qorti diġà ppronunzjat ruħha fuq l-ilment odjern tar-rikorrenti b'mod ċar u għalhekk din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex terġa' tqis dan l-ilment mill-ġdid.*

2. *Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

3. *Illi, fl-ewwel lok, mill-fatti kif elenkati mir-rikorrenti stess fir-rikors promutur, jirriżulta li huma kkonċedew il-fond mertu ta' din il-vertenza b'titolu ta' ċens temporanju fis-17 ta' Diċembru, 1991, u ċioe wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 li huwa l-bażi legali tal-lanjanza tar-rikorrenti. Għalhekk, ma jistax jingħad illi kien hemm xi vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti meta dak iż-żmien ir-rikorrenti kienu ben konsapevoli tal-konsegwenzi legali li kienu se jsegwu meta huma kkonċedew il-fond surreferit b'titolu ta' ċens temporanju ta' wieħed u għoxrin (21) sena lill-konvenuta. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk din l-Onorabbli Qorti xorta waħda ssib leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, mela allura għandha tikkunsidra dan l-element fil-komputazzjoni ta' kwalunkwe kumpens li tista' tagħti;*

4. *Illi, l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqa għaliex mhux minnu li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibbli għaliha li*

*tiegħu lura l-post f'idejha minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-artikolu 12 mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa;*

5. *Illi, it-tieni talba tar-rikorrenti safejn mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta hija insostenibbli minħabba li f'dan il-każ l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti;*

6. *Illi, f'kull każ it-tieni talba mhijiex siewja għaliex kemm taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huma magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

7. *Illi, fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implementati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mdaħħla fis-sistema legali permezz tal-Att XXIII tal-1979, li huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi, ma jistgħux jiġu kklassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li dawn l-artikoli għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin bil-Kostituzzjoni u bil-Konvenzjoni Ewropea;*

8. *Illi, stabbilit li l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin li l-liġi Maltija tiddisponi li f'għeluq enfitewsi temporanja l-okkupant li jkun qed juża dik id-dar bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, allura safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjali li l-liġi tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur Lorenza Zarb għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;*

9. *Illi, subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad li bil-miġja tal-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax-il sena skont l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda kull tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

10. *Illi, f'kull każ l-esponent sinċerament ma jħossx li l-kera li qiegħda titħallas fil-preżent hija xi kera daqstant sproporzjonata. Hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li*

*meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq, u dan ukoll huwa konformi mal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu;*

11. *Illi, magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-inkwilin u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-inkwilin u mhux lis-sid;*

12. *Illi, għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-liġi u b'hekk kull talba għal kumpens magħmula minnhom mhux mistħoqqa;*

13. ***Għaldaqstant**, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;*

*Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-16 ta' Settembru, 2022, fejn il-partijiet ingħataw l-fakultà li jagħmlu noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

**<u>Provi u riżultanzi</u>**

3. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt tat-12 ta' Diċembru, 1990 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras[1], li

[1] *A fol.* 7 tal-proċess.

permezz tiegħu r-rikorrent Carmel sive Charles Caruana akkwista l-fond numru 7, Triq Nestu Laiviera, Vittoriosa [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], mill-poter ta' Tarcisio Caruana; kopja tal-kuntratt tas-17 ta' Diċembru, 1991 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja[2], li permezz tiegħu r-rikorrent Carmel sive Charles Caruana kkonċeda l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri lil Alfred Desira, b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perijodu ta' wieħed u għoxrin sena (21) b'effett mill-15 ta' Jannar, 1992, u dan bil-ħlas ta' ċens annwu u temporanju ta' LM120 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem; kopja ta' kuntratt tal-14 ta' Diċembru, 1995 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja[3], li permezz tiegħu Alfred u martu Liliane Desira biegħu lil Joseph Zarb u lil martu Lorenza Vincenza Zarb l-utile dominju temporanju għall-perijodu li kien baqa' minn wieħed u għoxrin sena li bdew jiddekorru fil-15 ta' Jannar, 1992; kopja tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Rikors Numru 579/2013) fl-ismijiet **Charles Caruana et *vs.* Lorenza Vincenza Zarb et**, tal-10 ta' Jannar, 2018[4]; kif ukoll kopja tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-24 ta' Frar, 2020, (Rikors Numru 126/20) fl-ismijiet **Carmelo sive Charles Caruana *vs.* Lorenza Vincenza Zarb**.[5]

4. Permezz tas-proċeduri li wasslu għas-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-10 ta' Jannar, 2018, ir-rikorrenti ppremettew li l-utile dominju temporanju għall-perijodu li kien fadal minn wieħed u għoxrin sena li bdew jiddekorru fil-15 ta' Jannar, 1992, u li ġie trasferit permezz tal-kuntratt tal-14 ta' Diċembru, 1995 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja lil Joseph Zarb u lil martu Lorenza Vincenza Zarb, ġie fi tmiemu fil-15 ta' Jannar, 2013, u qalu wkoll li permezz ta' ittra ġudizzjarja tal-15 ta' Novembru, 2012 huma interpellaw lill-intimata sabiex sal-15 ta' Jannar, 2013, tivvaka l-fond u tikkonsenja ċ-ċwievet

[2] *A fol.* 10 tal-proċess.
[3] *A fol.* 13 tal-proċess.
[4] *A fol.* 18 tal-proċess.
[5] *A fol.* 23 tal-proċess.

lura lis-sidien tiegħu. Ir-rikorrenti spjegaw li l-intimata injorat din l-interpellazzjoni tagħhom, u fis-16 ta' Jannar, 2013 l-intimata Lorenza Zarb iddepożitat taħt l-awtorità tal-Qorti l-ammont ta' kera dovuta għall-perijodu bejn il-15 ta' Jannar, 2013 sal-15 ta' Ġunju, 2013, u dan *ai termini* tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti spjegaw li huma fetħu proċeduri kontra l-intimata għaliex din naqset li tirrilaxxaw il-fond lura lis-sidien tiegħu fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika in kwistjoni. Il-Qorti qieset il-fatt li r-rikorrenti kkonċedew l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-antekawża tal-intimata, minkejja li kienu jafu x'kienu ser ikunu l-effetti legali fuqhom fi tmiem din il-konċessjoni, għaliex l-Att XXIII tal-1979 kien diġà daħal fis-seħħ. Fil-parti konklussiva tas-sentenza tagħha, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qalet li l-awturi tar-rikorrenti kienu ben konsapevoli mill-effetti legali tat-trasferiment tal-fond in enfitewsi fl-1991, is-sena li fiha ngħatat il-konċessjoni enfitewtika in kwistjoni, u għalhekk ma ġie impost xejn fuqhom mil-leġislatur, għaliex huma daħlu f'dan il-ftehim b'għajnejhom miftuħa u b'għarfien ta' x'kien ser jiġri fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika temporanja. Kien għalhekk li l-Qorti laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-intimata u ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti għar-ripreża tal-fond.

5. Permezz tal-proċeduri mibdija mir-rikorrenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, ir-rikorrenti ppremettew li l-intimata Zarb hija l-inkwilina tal-fond numru 7, Triq Nestu Laiviera, il-Birgu, wara li oriġinarjament l-istess fond kien konċess lilha b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien wieħed u għoxrin (21) sena. Ir-rikorrenti talbu lill-Bord jawtorizza li jsir it-test tal-mezzi fir-rigward tal-intimata, u sussegwentement jiddikjara u jiddeċiedi li *ai termini* tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera. Ir-rikorrenti talbu wkoll lill-Bord sabiex f'każ li jiġi

stabbilit li l-intimata ma tissodisfawx ir-rekwiżiti tat-test tal-mezzi, din tingħata żmien ħames snin sabiex tiġi ordnata tiżgombra mill-fond, flimkien ma' ordni għall-ħlas tal-kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond. Il-Bord iddeċieda li l-intimata għandha mezzi limitati, u għalhekk din tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u l-artikolu 12B(5) tal-Kap. 158. Wara li kkonsidra d-diversi aspetti tal-każ, inkluż il-fatt li r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova dwar iċ-ċirkostanzi tagħhom u lanqas dwar xi ċirkostanzi partikolari fejn jista' jingħad li huma qegħdin ibatu 'piż sproporzjonat' li huwa partikolari għal sid il-kera, il-Bord iddeċieda li l-kera għandha tiżdied b'mod gradwali, billi għall-ewwel sentejn il-kera togħla għal 1.2% tal-valur tal-fond, €6,600 fis-sena, filwaqt li għat-tielet u r-raba' sena l-kera għandha togħla għal 1.5% tal-valur tal-fond, €8,250 fis-sena, u għall-ħames u s-sitt sena ta' wara l-kera għandha togħla għal 1.75% tal-valur tal-fond, €9,625 fis-sena. Il-Bord għamilha ċara wkoll li dawn ir-rati ta' kera għandhom japplikaw għal perijodu ta' sitt snin, sakemm il-kera ma tkunx ġiet preċedentement itterminata, u wara dan il-perijodu, il-kera għandha tkun suġġetta għar-reviżjoni mill-ġdid skont is-sub-artikolu (1) tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 sakemm ma jkunx hemm ftehim mod ieħor bejn il-partijiet.

6. Ir-rikorrent **Carmelo sive Charles Caruana**, fl-*affidavit* tiegħu[6] spjega li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond numru 7, Triq Nestu Laiviera, il-Birgu, liema fond huma akkwistaw b'kuntratt tat-12 ta' Diċembru, 1990 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras, u b'kuntratt tas-17 ta' Diċembru, 1991, fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, il-fond ingħata b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien wieħed u għoxrin sena lil Alfred Desira, u dan b'effett mill-15 ta' Jannar, 1992. Ir-rikorrent

[6] *A fol.* 33 tal-proċess.

żied jgħid li b'kuntratt tal-14 ta' Diċembru, 1995, fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, Alfred Desira ċeda l-konċessjoni enfitewtika temporanja lill-intimata u lil żewġha Joseph Zarb, u dan għaż-żmien li kien fadal mill-enfitewsi temporanja oriġinali. Żied jispjega li Joseph Zarb ġie nieqes fil-mori tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, u l-intimata Lorenza Vincenza Zarb baqgħet tgħix fil-fond. Ir-rikorrent kompla jispjega li ladarba l-intimata hija ċittadina Maltija, li hija ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, din ippretendiet li kellha dritt tibqa' tgħix fil-fond b'titolu ta' kera, b'żieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni li tiżdied darba kull ħmistax-il sena u qatt aktar mid-doppju a tenur tal-Att XXIII tal-1979. Qal li kien għalhekk li b'effett mill-14 ta' Jannar, 2013, l-intimata Lorenza Zarb tħalliet tgħix fil-fond b'titolu ta' kera, bil-kera ta' €490.35 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Ir-rikorrent qal li mat-terminazzjoni tal-enfitewsi temporanja, il-fond kellu jiġi vvakat minn kull inkwilin. Qal li minkejja dan, l-intimata Zarb baqgħet tgħix fil-fond. Ir-rikorrent qal li minkejja li hu fetaħ proċeduri kontra l-intimata fejn talab l-iżgumbrament tagħha mill-fond, il-kawża ġiet deċiża kontra tiegħu, u dan minkejja li l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kienet qegħda tagħti deċiżjonijiet li jgħidu li bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979, id-drittijiet fundamentali tas-sidien kienu qegħdin jiġu miksura. Ir-rikorrent qal li anki l-emendi ppromulgati fl-2018, li permezz tagħhom huwa għandu jedd jitlob awment fil-kera u tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja, xorta waħda huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tiegħu. Ir-rikorrent qal ukoll li l-intimata m'għandhiex jedd tibqa' tgħix fil-fond filwaqt li tħallas kera irriżorja, fl-istess waqt li qegħda tinvoka l-protezzjoni ta' liġi li kemm-il darba ġie stabbilit li tikser id-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Ir-rikorrent qal li qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, ladarba l-fond kien dekontrollat u mhux suġġett għar-rekwiżizzjoni, mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja dan kellu jiġi ritornat lura lis-sidien. Qal ukoll li l-pożizzjoni ta' sidien

bħalu tbiddlet radikalment wara l-1979, għaliex persuni bħall-intimata ngħataw id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'titolu ta' kera. Ir-rikorrent qal li huwa jemmen li din hija sitwazzjoni inġusta ferm għalih, partikolarment meta huwa spiċċa jgħix ma' ibnu għaliex l-unika proprjetà tiegħu tinsab okkupata mill-intimata. Ir-rikorrent qal ukoll li wieħed minn uliedu spiċċa żgumbrat mid-dar fejn kien joqgħod għaliex ma setax ilaħħaq mal-kera, u dan filwaqt li huwa kellu jaċċetta kera miżera għall-fond tiegħu għal bosta snin. Ir-rikorrent qal ukoll li mhux minnu li l-intimati għamlu xi riparazzjonijiet fil-fond, u huwa tahom il-fond fi stat tajjeb ħafna.

7. Ġiet ppreżentata ukoll kopja tar-rapport tal-Membri Tekniċi li nħatru mill-Bord li Jirregola l-Kera fi proċeduri separati bejn il-partijiet, li ngħataw l-inkarigu li jistmaw il-valur tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.[7]

8. Waqt l-udjenza tal-20 ta' Novembru, 2020, din il-Qorti ħatret lill-**Perit Mario Cassar** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fil-fond, jistabbilixxi l-valur lokatizju tiegħu għall-perijodu bejn l-14 ta' Jannar, 2013 sal-24 ta' Frar, 2020. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta r-rapport tiegħu fid-9 ta' Diċembru, 2020.[8] Fir-rapport tiegħu, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li dan il-fond ilu mibni aktar minn tmenin sena u huwa mifrux fuq tliet sulari. Qal li l-fond għandu l-arja tiegħu, u minkejja li l-finituri fil-parti l-kbira tagħhom għadhom dawk li kien hemm oriġinarjament, dawn jinsabu miżmuma fi stat tajjeb. Qal li l-fond għandu karatteristiċi partikolari, fosthom soqfa bix-xorok u ħnejjiet u niċċa li tħares għal fuq l-intrata tal-post. Il-Perit Cassar qal li l-valur ta' dan il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ta' €350,000, filwaqt li l-valur lokatizju tiegħu kien ivarja minn €8,421 fl-2013, għal €11,006 fl-2019.

[7] *A fol.* 37 tal-proċess.
[8] *A fol.* 104 tal-proċess.

9. L-intimata **Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**, fl-*affidavit* tagħha[9] spjegat li hija armla minn Joseph Zarb li ġie nieqes fit-28 ta' Novembru, 2007. Qalet li huma kienu ilhom miżżewġin mill-1982, u flimkien kellhom żewġt itfal, wieħed minnhom b'diżabilità. L-intimata qalet li hi u r-raġel tagħha kienu akkwistaw iċ-ċens rimanenti fuq il-fond numru 7, Triq Nestu Laiviera, il-Birgu, mingħand Alfred Desira, u huma kienu jafu li wara li jagħlaq iċ-ċens temporanju, huma kellhom garanzija li setgħu jibqgħu jgħixu fil-fond b'titolu ta' kera. L-intimata qalet li hi u r-raġel tagħha kellhom il-ħsieb li jistabbilixxu r-residenza tagħhom f'dan il-fond. L-intimata qalet li r-rikorrenti kienu diġà sidien tal-fond meta huma kkonċedewh b'titolu ta' ċens temporanju, u għalhekk huma kienu jafu x'kienu l-implikazzjonijiet tal-emendi introdotti fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979. Qalet li kien minħabba fil-garanzija li hi u l-familja tagħha setgħu jibqgħu jgħixu fil-fond fi tmiem l-enfitewsi temporanja in kwistjoni, li hi u r-raġel tagħha aċċettaw il-fond fi stat *tale quale* u komplew jonfqu ħafna flus fih sabiex jirrenduh abitabbli, għaliex meta huma daħlu f'din il-konċessjoni enfitewtika l-fond ma kienx miżmum fi stat tajjeb. Qalet li fost ix-xogħlijiet li saru kien hemm bdil tas-soqfa, bdil fis-sistema tad-dawl, bdil tas-sistema tal-ilma, bdil tal-kmamar tal-banju, bdil ta' madum, bdil ta' aperturi kif ukoll bdil tal-uċuħ tal-kċina. Żiedet tgħid li l-pannelli li kien hemm imwaħħla mal-ħajt kellhom jinqalgħu kollha, għaliex warajhom bdew jitrabbew diversi tipi ta' insetti, u qalet li biex irrestawraw il-fond hi u r-raġel tagħha kienu jieħdu ħsieb ifaddlu u wara jagħmlu x-xogħol, sakemm eventwalment lestew il-fond kollu. L-intimata qalet li huma spiċċaw ix-xogħol ta' restawr fl-2011, u għalhekk ma kienx jagħmel sens li l-intimati jintalbu jiżgumbraw mill-fond ladarba jispiċċa ċ-ċens. L-intimata għamlet riferiment għad-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li kkonfermat id-dritt tal-inkwilinat tal-intimati, u għamlet ukoll riferiment għal

[9] *A fol.* 116 tal-proċess.

proċeduri bejn l-istess partijiet iżda f'ismijiet inversi (rikors numru 31/19/GM), fejn irriżulta li r-rikorrent kien jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u minn jeddu għażel li joħroġ mill-fond u jallokah b'titolu ta' ċens temporanju, filwaqt li huwa wkoll mar jgħix f'dar biċ-ċens, f'sitwazzjoni identika għal dik tal-intimati. Qalet li għalhekk mhux minnu li l-fond kien battal u r-rikorrent beża' minn xi ordni ta' rekwiżizzjoni, għaliex il-fond kien abitat minnu u mill-familja tiegħu, u kien hu li għażel li jmur jgħix f'fond bil-kera.

10. L-intimata Lorenza Vincenza sive Lora Zarb ppreżentat ukoll kopja tas-sentenza fl-ismijiet **Lorenza Vincenza sive Lora Zarb *vs.* Carmelo sive Charles Caruana u l-Avukat Ġenerali**, mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fil-25 ta' Frar, 2021[10], fejn il-Qorti għamlet riferiment għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, u kkonsidrat li filwaqt li s-sid għandu d-dritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu, persuni bħall-intimata, rikorrenti f'dawk il-proċeduri, għandhom jedd li jkollhom saqaf fuq rashom. Il-Qorti għalhekk iddikjarat li Lorenza Vincenza Zarb kellha u għad għandha l-aspettattiva leġittima li l-pussess tagħha fir-rigward tal-fond ikun protett, kif jipprovdi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Qalet ukoll li l-applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Att XXVII tal-2018 tilledi u tikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-intimata, u għaldaqstant ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallasha l-kumpens ta' €120,000 bl-imgħax mid-data tas-sentenza sal-ħlas effettiv.

11. Ir-rikorrent Carmelo sive Charles Caruana ppreżenta *affidavit* ulterjuri[11], fejn għal darb'oħra spjega l-isfond ta' dawn il-proċeduri, li l-konċessjoni enfitewtika temporanja kellha tiskadi fl-14 ta' Jannar, 2013, u ftit qabel din l-

[10] *A fol.* 122 tal-proċess, 31/2019GM.
[11] *A fol.* 141 tal-proċess.

iskadenza, huwa kien bagħat ittra uffiċjali lill-intimata li permezz tagħha interpellaha tirritornalu ċ-ċwievet tal-fond għaliex l-enfitewsi temporanja kienet skadiet. Qal ukoll li sadanittant kien laħaq miet ir-raġel tal-intimata, u għalhekk talab lilha toħroġ mill-fond u tirritornalu l-pussess tiegħu. Qal li ladarba l-intimata ma ħarġitx mill-fond, huwa kien inkariga lill-avukat tiegħu jibda proċeduri kontra l-intimata fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, u talab li l-fond jiġi ritornat lura lilu ladarba l-enfitewsi temporanja kienet ġiet fi tmiemha. Ir-rikorrent qal li minkejja kollox, il-Prim'Awla ċaħdet it-talbiet tiegħu. Żied jgħid li l-proċeduri li hu kien fetaħ ma kinux proċeduri kostituzzjonali iżda talba għal żgumbrament. Qal li mhux minnu li f'dawk il-proċeduri l-Qorti kkonvertiet ruħha f'qorti kostituzzjonali, stante li huwa qatt ma talab lill-qorti tiddikjara li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu. Qal li għalhekk ma ġie deċiż xejn li lilu kellu jżommu milli jistitwixxi l-proċeduri odjerni, u ladarba l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili m'ordnatx l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond, huwa għandu kull dritt jirċievi kumpens mill-15 ta' Jannar, 2013 sal-preżent, għaliex fil-fehma tiegħu l-intimata qegħda tokkupa l-fond b'mod inġust. Ir-rikorrent qal li huwa xorta waħda mhux kuntent bl-ammont ta' kera llikwidat mill-Bord li Jirregola l-Kera, u qal li huwa għandu jedd għall-ħlas tad-danni għall-perijodu bejn il-15 ta' Jannar, 2013 sal-ġurnata tal-preżentata tal-proċeduri odjerni. Ir-rikorrent qal li permezz tal-proċeduri odjerni huwa mhux jitlob l-iżgumbrament tal-intimata għaliex din hija protetta bl-emendi li ddaħħlu fl-2018, u qal li kien għalhekk li huwa kellu jadixxi lil din il-Qorti sabiex tillikwida l-ammont ta' danni li huwa jemmen li huma dovuti lilu talli l-fond ma ġiex rilaxxat lura fil-pussess tiegħu. Qal ukoll li huwa ilu jirċievi kera baxxa u inġusta għall-fond mill-2013 sa dakinhar li ngħatat is-sentenza mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-3 ta' Frar, 2021. Qal ukoll li l-intimata mhijiex tkun veritiera meta tgħid li bid-deċiżjoni tal-10 ta' Jannar, 2018 huwa talab għal xi dikjarazzjoni kostituzzjonali

minħabba ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu, għaliex dan ma jirriżultax mill-proċess, u lanqas m'huwa minnu li l-Qorti kkonvertiet lilha nnifisha f'qorti kostituzzjonali. Ir-rikorrent qal li l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati għandha tiġi miċħuda, u qal li minkejja s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), l-intimata għadha ma ħallsitx il-kera dovuta minnha u lanqas ħallset l-arretati dovuti lir-rikorrent. Huwa qal li b'kollox tilef madwar €66,159 f'kirjiet.

12. Fit-23 ta' April, 2021, l-intimata Lorenza Vincenza sive Lora Zarb ppreżentat rikors fejn qalet li hemm kontradizzjoni lampanti bejn dak li xehed ir-rikorrent fl-*affidavit* ippreżentat minnu quddiem din il-Qorti, u dak li qal ir-rikorrent fl-*affidavit* ippreżentat fl-atti tal-kawża fl-ismijiet inversi rikors 31/2019GM, u li ġiet deċiża fil-25 ta' Frar, 2021. Il-Qorti awtorizzat il-preżentata ta' dan l-*affidavit,* fejn ir-rikorrent kien xehed li huwa kien fetaħ il-proċeduri rikors numru 579/2013JA fl-ismijiet **Charles Caruana *vs.* Lorenza Zarb**, li permezz tagħhom huwa talab lill-Qorti tiddikjara li l-emendi fil-liġi kisru d-drittijiet fundamentali tiegħu bħala sid. F'dan l-*affidavit* ir-rikorrent xehed ukoll li t-talbiet tiegħu ġew miċħuda bis-sentenza li ngħatat fl-10 ta' Jannar, 2018. F'dan l-*affidavit* ir-rikorrent għamel riferiment għal għadd ta' sentenzi mogħtija mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fejn f'każijiet simili għal dak tiegħu ingħata kumpens għal ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Qal ukoll li huwa qiegħed ibati minn inġustizzja u li baqa' ma ħa l-ebda kumpens mingħand l-Avukat Ġenerali illum l-Avukat tal-Istat, filwaqt li l-intimata qegħda tippretendi li lanqas għandha tħallas kera ġusta għall-fond skont l-emendi li ddaħħlu fis-seħħ fl-2018. Ir-rikorrent qal li minkejja li huwa ma ħa l-ebda kumpens mingħand il-Gvern għal-leżjonijiet sofferti minnu, l-intimata qegħda wkoll tirrifjuta li tħallas ammont ta' kera meqjusa ġusta.

14. Permezz ta' sentenza *in parte* mogħtija fit-2 ta' Frar, 2022, din il-Qorti ddeċidiet li l-eċċezzjoni tar-*res judicata* mressqa mill-intimati m'għandhiex tiġi milqugħa, u għalhekk ordnat il-prosegwiment tal-kawża fil-mertu.

15. Waqt l-udjenza tas-6 ta' April, 2022, xehed **Andrew Xuereb**, *Senior Officer* fis-Sezzjoni Legali tal-Awtorità tad-Djar[12], li xehed li l-Awtorità tad-Djar m'għandha l-ebda informazzjoni dwar dan il-fond, u għalhekk aktarx li dan il-fond qatt ma ġie rekwiżizzjonat.

16. L-intimata Lorenza Zarb permezz ta' nota[13] ippreżentat kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali ta' April 1991 u ta' Ottubru 1985 bħala prova li f'dak iż-żmien ir-rikorrent kien jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Ippreżentat ukoll għadd ta' dokumenti mill-proċess 31/19GM fl-ismijiet **Lorenza Vincenza sive Lora Zarb *vs.* Carmelo sive Charles Caruana, Rita Agius u l-Avukat Ġenerali**.[14]

17. Permezz ta' nota tad-19 ta' April, 2022, ir-rikorrenti ippreżentaw kopja taċ-ċertifikat tal-*Land Valuation Office* (numru tal-applikazzjoni 28304/1991) li juri li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri huwa fond dekontrollat.[15]

## Konsiderazzjonijiet legali

18. Ir-rikorrenti istitwew il-proċeduri odjerni bħala sidien tal-fond 7, Triq Nestu Laiviera, il-Birgu, liema fond ġie akkwistat mir-rikorrent Carmelo sive Charles Caruana b'kuntratt tat-12 ta' Diċembru, 1990 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras, u permezz ta' kuntratt tas-17 ta' Diċembru, 1991 fl-atti tan-Nutar

[12] *A fol.* 200 tal-proċess.
[13] *A fol.* 203 tal-proċess.
[14] *A fol.* 206 *et seq* tal-proċess.
[15] *A fol.* 335 tal-proċess.

Mario Bugeja, il-fond ingħata b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien wieħed u għoxrin sena lil Alfred u martu Liliane Desira, u dan b'effett mill-15 ta' Jannar, 1992. Permezz ta' kuntratt tal-14 ta' Diċembru, 1995 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja[16], Alfred u martu Liliane Desira biegħu lil Joseph Zarb u lil martu Lorenza Vincenza Zarb l-utile dominju temporanju għall-perijodu li kien fadal minn wieħed u għoxrin sena, li bdew jiddekorru fil-15 ta' Jannar, 1992. Fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika temporanja in kwistjoni, l-intimata kellha l-jedd li tibqa' tabita fil-fond b'titolu ta' kera u dan għaliex hija kienet tuża l-fond bħala r-residenza ordinarja tagħha u hija ċittadina Maltija. Ir-rikorrenti spjegaw ukoll li fi tmiem l-enfitewsi temporanja, l-intimata bdiet tħallas bħala kera l-ammont ta' €490.35 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, sakemm fl-1 ta' Jannar, 2016, il-kera żdiedet għal €500.47. Permezz ta' sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-24 ta' Frar, 2020, ġie deċiż li l-intimata għandha tibda tħallas kera fl-ammont ta' €6,600 fis-sena fl-ewwel sentejn, l-ammont ta' €8,250 fit-tielet u r-raba' sena, u l-ammont ta' €9,625 għall-ħames u s-sitt sena. L-intimata appellat minn din is-sentenza u r-rikorrent min-naħa tiegħu ressaq appell inċidentali tiegħu minnha. Ir-rikorrenti spjegaw li permezz ta' dawn il-proċeduri huma qegħdin ifittxu li jiġu kkumpensati għat-telf ta' kera sofferti minnhom bejn l-14 ta' Jannar, 2013 u l-24 ta' Frar, 2020. Fit-talbiet tagħhom lil din il-Qorti, ir-rikorrenti talbu lill-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 qiegħed jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Zarb, u għalhekk qiegħed jagħmilha impossibbli għalihom li jirriprendu lura l-pussess tal-fond. Ir-rikorrenti talbu wkoll lill-Qorti tiddikjara li qegħdin jiġu vvjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà, bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u

[16] *A fol.* 13 tal-proċess.

talbu ukoll lil din il-Qorti tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tad-danni sofferti minnhom in vista tan-nuqqas ta' bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u d-drittijiet tal-intimata Zarb bħala inkwilina, bil-likwidazzjoni tal-kumpens li huwa talvolta dovut lilhom u bil-kundanna tal-intimat Avukat tal-Istat għall-ħlas tal-istess.

19. L-intimat Avukat tal-Istat wieġeb li filwaqt li r-rikorrenti qegħdin ifittxu li jingħataw kumpens għal-leżjonijiet sofferti minnhom mid-data tat-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika sad-data tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, huma mhumiex jattakkaw l-emendi li saru fil-liġi fl-2018. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax fil-kuntest tal-Kap. 158 għaliex dan mhux każ ta' teħid imġiegħel tal-proprjetà jew każ fejn is-sidien ma ngħatawx kumpens xieraq għal dan it-teħid, iżda każ fejn hemm biss kontroll tal-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti. L-intimat Avukat tal-Istat qal li r-rikorrenti ma sofrew minn ebda piż eċċessiv u sproporzjonat, u għalhekk ma jistax jingħad li huma sofrew il-leżjonijiet li qegħdin jilmentaw minnhom.

20. L-intimata Lorenza Zarb eċċepiet li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għaliex il-liġi ordinarja tikkontempla liema huma ċ-ċirkostanzi fejn kirja regolata mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta tista' tintemm. Qalet li hija għandha titolu validu ta' kera, u r-rikorrenti kienu konxji mid-drittijiet tagħha mat-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika meta kkonċedew il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja. Qalet li minkejja dan, ir-rikorrenti għażlu li jikkonċedu l-fond b'titolu ta' ċens temporanju b'mod liberu. L-intimata Zarb eċċepiet ukoll li l-miżura ta' kontroll ta' proprjetajiet bħal dik odjerna introdotta mil-leġislatur Malti kienet maħsuba biex isservi għan soċjali.

L-intimata Zarb eċċepiet ukoll li bħala ċittadina privata, hija ma tistax tinstab ħatja ta' leżjonijiet ta' drittijiet fundamentali ta' ċittadini oħra.

21. Kwantu għall-ilment tar-rikorrenti dwar ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni'], l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jsibx applikazzjoni f'sitwazzjonijiet ta' kirjiet li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan ladarba f'sitwazzjonijiet bħal dawn il-leġislatur fittex biss li jirregola jew jikkontrolla l-fondi ta' sidien bħal dawn u ma ħax il-proprjetà mill-poter tas-sidien tagħha.

22. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:

> "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
> (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u
> (c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

23. F'dan ir-rigward, din il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ngħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], fejn ġie stabbilit illi:

> *"Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-*

[17] 24.06.2016.

*prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."*

Huwa għalhekk ċar li dak li qiegħed jiġi eċċepit mill-intimat Avukat tal-Istat ma jsibx konfort fid-deċiżjonijiet mogħtija mill-Qrati tagħna, li ilhom diversi snin jirrikonoxxu li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għandu jsib applikazzjoni wiesgħa, u japplika anki f'ċirkostanzi fejn is-sidien ta' proprjetà jinsabu mċaħħda mill-użu tagħha jew mhumiex jirċievu kumpens xieraq u ġust għat-teħid tagħha, proprju minħabba l-interventi leġislattivi li saru matul is-snin.

24. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Konvenzjoni Ewropea'] jgħid illi:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha 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."

25. F'sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[18], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jingħad illi:

> *"Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*
>
> *Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku "to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case, "Article 1 is in substance*

[18] 07.04.2005.

*guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against interference by the State" (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition, p. 516 et seq).*

*...*

*Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma "possessions" fit-text Malti "possedimenti" għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."*

26. Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Qorti Ewropea'] fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[19], ingħad illi:

*"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci).*

*In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 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 the 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 vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151).*

27. Fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et** ċitata supra, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tagħmel dawn l-osservazzjonijiet:

*"... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-disposizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni*

[19] 30.07.2015.

*wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti.*

*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 twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. ...*

*Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."*

28. Fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Miriam Pace et**[20], il-Qorti għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

*"Din il-Qorti hija tal-fehma illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi meta nkera l-post, anke jekk kien diġà fis-seħħ il-Kap. 69, b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tinftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kien realtà fil-pajjiż li jibqa' jippersisti anke sa żminijiet riċenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.*

*Fid-deċiżjoni tal-ECHR fil-każ ta'* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta****, kien rimarkat illi:-*

> *"...at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation of property prices in the decades to come ..." (para. 50).*

*...*

[20] P.A., 27.02.2020.

*Bl-emendi l-aktar riċenti ġara li filwaqt li l-inkwilini ngħataw protezzjoni ma ġarax l-istess lis-sidien li kellhom joqogħdu għal dak li kienet tipprovdi l-liġi għaliex il-leġislatur naqas milli joffrilhom rimedju adegwat skont il-liġi ordinarja sabiex joġġezzjonaw b'mod effettiv għar-restrizzjonijiet fuq il-kundizzjonijiet lokatizji. L-unika triq li kellhom kienet li jfittxu kenn quddiem il-qrati ta' indole kostituzzjonali jew konvenzjonali (ara s-sentenza li tat din il-Qorti diversament preseduta fil-11 ta' Mejju 2017 fl-ismijiet* ***Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et****).*

*Tajjeb jingħad li a tenur tal-Art. 14 tal-Kap. 69, is-sid illi "jgħolli l-kera jew ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kiri", għandu jsegwi l-proċedura stabbilita fl-Ordinanza, u jindika l-kundizzjonijiet il-ġodda qabel l-iskadenza tal-kirja. L-inkwilin għandu l-jedd illi jagħmel l-oġġezzjonijiet tiegħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera."*

29. Il-Qorti kompliet tispjega r-raġunijiet għalfejn is-sidien ġew imqegħdin f'sitwazzjoni ta' żvantaġġ meta mqabbla mal-inkwilini:

*"Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imġedda ope legis b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma kinitx tipprovdi għal kundizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.*

*Jirriżulta li l-leġislazzjoni attwali tolqot lir-rikorrenti bi sproporzjon evidenti u sfavorevoli għalihom. Mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat li jikkontrolla b'leġislazzjoni l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qegħdin jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u ta' dak privat. Il-kwistjoni għandha tibqa' inkwadrata madwar il-fatt li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti qed ikun hemm ksur tal-art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. Fil-każ tar-rikorrenti huwa ppruvat sproporzjon qawwi kontra tagħhom fir-ritorn li jista' jkollhom li kieku t-tgawdija tal-proprjetà kellha titħalla tilħaq il-milja tagħha.*

*Huwa evidenti li matul iż-żmien anke l-leġislatur irrealizza li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1931 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali fil-pajjiż. Il-Qorti tosserva illi waqt illi bl-Att XXXI tal-1995 il-leġislatur intervjena favur il-liberalizzazzjoni tal-kera, għażel illi jillimita dan għal dawk il-kirjiet li bdew wara l-1 ta' Ġunju, 1995, bil-konsegwenza illi kollox baqa' kif kien għal dawk il-kirjiet (bħal din tal-lum) li kienu saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.*

*Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu introdotti għall-Kap. 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa' jirriżulta sproporzjon kontra r-*

*rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art. 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa' kostrett joqgħod għal quantum ta' żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu leżjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art. 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni.*

*Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta'* ***Anthony Aquilina vs Malta,*** *l-ECHR irrimarkat illi: "the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position."*

*Fil-każ ta'* ***Zammit and Attard Cassar vs 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."*

*Fil-każ ta'* ***Ian Peter Ellis vs Avukat Ġenerali et,*** *il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi:*

*"Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilità li dawn jirripendu pussess tal-fond tagħhom."*

*Fil-każ tal-lum jirriżulta ppruvat li l-kera perċepita mir-rikorrenti, a bażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat li l-isproporzjon li ma jridx l-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid."*

30. In vista ta' dawn l-insenjamenti tal-Qrati tagħna, huwa ċar li l-intervent leġislattiv li wassal biex l-intimata ġiet protetta bħala inkwilina tal-fond bis-saħħa tal-fatt li hija ċittadin Malti u tagħmel użu mill-fond bħala r-residenza ordinarja tagħha, huwa leżiv tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Rigward is-sottomissjoni tal-intimata li r-rikorrenti kkonċedew il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja meta l-Att XXIII tal-1979

kien diġà daħal fis-seħħ, u għalhekk kienu jafu x'kienu ser ikunu l-implikazzjonijiet għalihom fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika temporanja, il-Qorti tqis l-ebda sid ma seta' jipprevedi l-kera kif kienet ser togħla mal-medda taż-żmien, u lanqas ħadd ma seta' jipprevedi kemm kien ser idum imċaħħad mill-proprjetà tiegħu anki f'ċirkostanzi fejn huwa kien jeħtieġ il-fond għalih jew għal membri tal-familja tiegħu. Fl-aħħar snin il-liġi relattiva ġiet emendata diversi drabi, imma minkejja li kien hemm diversi interventi biex persuni bħall-intimata jibqgħu protetti fil-kirja tal-fond okkupat minnhom, il-leġislatur ma ħasibx biex jipproteġi l-jeddijiet tas-sidien bl-istess mod. Dan wassal għal sitwazzjoni fejn persuni bħar-rikorrenti kienu mistennija li għal diversi snin iġorru waħedhom dan il-piż soċjali bil-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġew megħjuna biex jagħmlu dan mill-Istat. Dan wassal għal żbilanċ inordnat bejn min-naħa l-waħda l-jeddijiet tal-inkwilini, u l-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq mill-Istat.

31. Anki l-Qorti Ewropea ppronunzjat ruħha dwar dan f'sentenza dwar każ simili ħafna għal dak odjern, fl-ismijiet **Amato Gauci *v.* Malta (47045/06)**, fejn ingħad illi:

> "*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 accomodation to Mr and Mrs P. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right to property.*"

32. Il-Qorti tqis illi jirriżulta mill-provi li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment ipperċepit mir-rikorrenti, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti kienu jdaħħlu li kieku l-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Din il-Qorti tqis illi m'hemm assolutament l-ebda paragun bejn il-kera li wieħed jista' jipperċepixxi fis-suq miftuħ tal-proprjetà u l-kera li r-rikorrenti qegħdin idaħħlu attwalment mingħand l-intimata. Fil-fatt jirriżulta li bejn l-2013 u l-2017 il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ kien ta' €8,421 fis-sena, bejn l-2018 u l-2019 il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €11,006 fis-sena, u għall-ewwel xahrejn tal-2020, il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €2,042 (€1,021 fix-xahar). Dan ifisser li bejn l-2013 u l-2020, ir-rikorrenti tilfu €66,159 f'kera[21], u fl-istess perijodu l-intimata ħallsithom l-ammont totali ta' €3,400 bħala kera. Huwa għalhekk evidenti l-isproporzjon u t-telf inkors mir-rikorrent tul is-snin.

33. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[22], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ...."*.

---

[21] (€8,421 x 5; + €11,006 x 2; + €2,042) = €66,159

[22] 29.04.2016.

34. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[23], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

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

35. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[24], il-Qorti Kostituzzjonali irritjeniet illi,

> *"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."*

36. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali soffert minnhom konsegwenza tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li ħallset l-intimata Zarb, meta mqabbel mal-potenzjal ta' kera li r-rikorrenti setgħu jirċievu tul is-snin, l-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u l-fatt li għal dan il-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għandu jitħallas kumpens mill-Istat.

37. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-

---

[23] 27.06.2019.
[24] 30.09.2016.

rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Minkejja dan, hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kien jirċievu r-rikorrent kien ikun ta' madwar €66,159, meta fir-realtà huma rċevew €3,400 f'kera tul l-imsemmi perijodu. Huwa fatt ukoll li għal diversi snin, l-Istat ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetà bħar-rikorrenti tiġi rranġata, u meta eventwalment ġew ippromulgati emendi leġislattivi bħall-Att X tal-2009, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni prekarja tas-sidien. L-emendi leġislattivi li saru fi snin riċenti fl-2018 u fl-2021, huma maħsuba biex jirregolaw l-ammont ta' kera li jistgħu jdaħħlu s-sidien fil-futur, iżda m'hemm xejn f'dawn l-emendi li huwa maħsub biex jindirizza l-leżjonijiet sofferti minn sidien bħar-rikorrenti fis-snin imgħoddija.

38. Il-Qorti tqis li fil-każ odjern għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan in vista tal-fatt li l-vjolazzjoni tar-rikorrenti ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sid.

39. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' wieħed u għoxrin elf Euro (€21,000) u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' tliet elef Euro (€3,000) għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.

**<u>Decide</u>**

**Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:**

1) **Tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti u tiddikjara li t-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att XXIII tal-1979, qiegħed jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita tal-fond lill-intimata, b'tali mod li huwa diffiċli għar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-fond;**

2) **Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara li ġew ivvjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, filwaqt li tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti għal dan il-ksur fl-ammont ta' erbgħa u għoxrin elf Euro (€24,000) u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dan il-kumpens lir-rikorrenti;**

3) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.**

**Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.**

**L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.**

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.**
**Imħallef**

**Rosemarie Calleja**
**Deputat Reġistratur**