FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF
IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum l-Erbgħa, 29 ta' Mejju, 2024.

Kawża Nru. 5

Rik. Nru. 652/2022 ISB

Norman Darmanin (K.I. Nru 372666(M) u Diane Marthese Darmanin (K.I. Nru 241485(M))

Vs

L-Avukat ta' l-Istat u

Lawrence Gatt (K.I. Nru 0947644(M)) u Grace Gatt (K.I. Nru 835447(M))

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Norman Darmanin et** tat-12 ta' Diċembru 2022 u li permezz tiegħu, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. ***Tiddikjara*** *u* ***Tiddeciedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u l-Artikolu 1531C tal-kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Yvonne Darmanin ghall-fond ossija l- mezzanin bin-numru ufficcjali ghaxra [10] u tnax [12], Triq Adelaide Cini, Hamrun, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fic-cirkostanzi.*

ii. ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tal-ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta in kwistjoni.*

iii. ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkol ai termini tal-Ligi.*

iv. ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat ta' l-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-ligi bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi r-rikorrenti Norman u Diane Marthese konjugi Darmanin huma l-proprjetarji tal-fond ossia l-mezzanin bin-numru ufficcjali ghaxra [10] u tnax [12] gja bin-numri tlettax ittra 'A' [13A] u erbatax [14], Triq Adelaide Cini,*

Hamrun, liema fond gie akkwistat minnhom permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Fiona Zammit Armeni tas-sittax ta' Ottubru tas-sena elfejn u tnax [16/10/2012] kif jirrizulta mid-dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala ***Dokument 'A'****.*

2. *Illi l-fond in kwistjoni kien soggett ghal cens annwu u perpetwu liema cens gie mivdi mill-esponenti, in parti permezz ta' Cedola ta' Depozitu u kontestwali fidi kif jirizulta mid-dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument 'B'****, u in parti permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Ruben Casingena tal-hdax ta' April tas-sena elfejn u erbatax [11/04/2014] kif jirrizulta mid-dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument 'C'****.*

3. *Illi l-fond in kwisjtoni mhux dekontrollat kif jirrizulta mid-* ***Dokument D****, hawn anness.*

4. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri mis-sidien precendenti lill-intimata ghal snin kbar b'kera mizera, u illum bil-kera ta' €209.64c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awment tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.*

5. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimata qieghda thallas a tenur tal-ligi jammonta ghal Eur 209.64c fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuh huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew emendati bl-Att X tal-2009.*

6. *Illi ai termini tal-Ligi, is-sidien precendenti u r-rikorrenti ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossija 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.*

7. *Illi ghalkemm il-perjodu tal-kirja kienet biss ghal sena li ggedded kull sena, r-rikorrenti u s-sidien precedenti ma kellhom u ma ghandhomx ebda dritt jirrifjutaw li jgeddu jew jitterminaw din il-kirja.*

8. *Illi minhabba d-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009, is-sidien precendenti u r-rikorrenti kienu obbligati illi jgeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet.*

9. *Illi r-rikorrenti u sidien precendenti kienu f'impossibilita li jiehdu lura hwejjighom minhabba d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u minkejja l-awment a tenur tal-Att X ta' l-2009, il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att X tal-2009 xorta jilledi d-drittijiet kostituzzjonali taghhom stante li mhux qed jircievu kumpens gust u xieraq ghal hwejjighom u talli ma nzammx bilanc f'dawn il-ligijiet bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilini.*

10. *Illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq tul iz-zmien kien ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligjijet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 u l-awment fil-kera ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma mizeri ghall-ahhar meta paragunati mal-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u l-potenzjali tieghu u ghalhekk tali disposizzjonijiet ma joholqu l-ebda bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-mittenti u jkompli jilledu d-drittijiet fundamentali tas-sidien.*

11. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat ta' incertezza tal-possibilita' tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardi procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghexjien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenit.*

12. *Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huma jistghu jitolbu li jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

13. *Illi r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' fair balance bejn l-interessi generali tal-komunita u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita.*

14. *Illi r-regolamenti ta' kontrol 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-inkwlini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilina, jikkostitwixxu kontroll tal-Uzu tal-proprjeta fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.*

15. *Illi lanqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwisjtoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

16. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom 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-Ligjijet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali.*

17. *Illi l-esponenti ghandhum dritt jithallsu tad-danni minnhom sofferti mid-data ta' l-akkwist tal-fond de quo sa' Gunju 2021.*

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors promotur (fol 5 sa fol 28).

Rat id-digriet tagħha tad-19 ta' Diċembru 2022 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għas-17 ta' Frar 2023 fid-9:30 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fis-6 ta' Frar 2023 (fol 34) li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li allegatament bit-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-Att X tal-2009 ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif sanċiti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan stante li allegatament ma jistgħux igawdu l- proprjetà 14 ġia 12A, Triq Adelaide Cini, Hamrun. Illi r-rikorrenti qiegħdin jillimitaw l-azzjoni tagħhom għall-dak il-perjodu mid-data ta' l-akkwist tal-fond sad-dħul in vigore tal-Att XXIV tal-2021;

1. *Illi **in linea preliminari u b'referenza għall-ewwel talba,** ċioe fejn ir-rikorrenti jilmentaw illi "bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita", din it-talba kif impostata ma għandix tintlaqa' u dan tenut kont illi skond dak indikat mir-rikorrenti fil-premessi u ċioe f'paragrafu 18, ir-rikorrenti mhux qiegħdin jilmentaw mill-liġijiet viġenti hekk kif ġew emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021, iżda qiegħdin jilmentaw biss fuq l-istatus tal-liġijiet hekk kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, konsegwentement din it-talba ma għandiex tintlaqa';*

2. *Illi **fil-mertu**, it-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 elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin u kif ser jiġu ttrattati fil-mori tal-kawża;*

3. *Illi* ***b'referenza għall-ewwel talba u mingħajr l-ebda preġudizzju għas-suespost,*** *l-ewwel talba għanda tiġi miċħuda stante li l-kirja in kwistjoni, anke bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021, ser tintemm mal-inkwilini preżenti u mhux ser tintiret, konsegwentement mhux qiegħed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni indefinita u lanqas jidher li kien ser ikun il-każ skond il-fatti tal-kawża odjerna;*

4. *Illi* ***fir-rigward tat-tieni talba,*** *l-ilment tar-rikorrenti fejn jolqot il-proporzjonalita tal-liġijiet tal-kiri u l-kirja ġġenerata, għandu jiġu kkunsidrat fid-dawl tal-fatti tal-kawża odjerna, u dan anke tenut kont tas-somma imħallsa għax-xiri tal-proprjeta' in kwistjoni;*

5. *Illi mingħajr l-ebda preġudizzju, huwa aċċettat mill-ġurisprudenza nostrana kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-iStat għandu s-setgħa li jikkontrolla l-proprjetà u kundizzjonijiet relatati mal-istess skond iċ-ċirkostanzi u bżonnijiet soċio-ekonomiċi sabiex jiġi assigurat l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv, u dan anke kif ser jiġi ttrattat fil-mori tal-kawża;*

6. *Illi konsegwentement u kif ser jiġi trattat aktar il-quddiem* ***it-talbiet kolla għandhom jiġu miċħuda.*** *Iżda mingħajr l-ebda preġudizzju u in linea mal-prinċipju ta' in illiquidis fit mora jekk sere jingħata xi kumpens bl-imgħax legali, l-istess imgħax għandhu jibda jiddekorri biss mid-data tas-sentenza;*

7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat illi fl-udjenza tas-17 ta' Frar 2023 rriżultalha li l-intimati konjuġi Gatt ġew notifikati fil-25 ta' Jannar 2023 iżda ma ntavolaw l-ebda risposta u għalhekk il-Qorti qisithom fi stat ta' kontumaċja.

Rat ukoll illi fl-udjenza tas-17 ta' Frar 2023 il-Qorti nnominat bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fil-fond mertu tal-kawża u

tistabbilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond minn Ottubru tas-sena 2012 sal-aħħar ta' Mejju 2021, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat illi fl-udjenza tal-10 ta' Mejju 2023, xehed **Saviour Borg in rappreżentanza tal-Uffiċċju Reġistru Elettorali** u ppreżenta dokument (Dok SB, fol 45 sa fol 64) u xehed ir-rikorrent **Norman Darmanin** minn jeddu u ppreżenta affidavit tiegħu stess (Dok ND1, fol 66 sa fol 68).

Rat in-nota tar-rikorrenti intavolata fl-10 ta' Mejju 2023 (fol 69) li permezz tagħha ppreżentaw l-irċevuti tal-kera (fol 70 sa fol 76).

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea maħluf fit-12 ta' Mejju 2023 (fol 77 et seq).

Rat illi fl-udjenza tal-14 ta' Lulju 2023, ir-rikorrenti ppreżentaw nota (fol 99) bl-irċevuti tal-kera annessi (fol 100 sa fol 107).

Rat ukoll illi fl-udjenza tal-14 ta' Lulju 2023, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li qed jirrimettu ruħhom għar-rapport tal-Perit Tekniku, kif ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensuri tal-partijiet li m'għandhomx aktar provi xi jressqu.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet estensivi tal-partijiet.

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Novembru 2024, il-partijiet trattaw il-kawża.

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' Frar 2024, il-partijiet qablu li l-kawża setgħet titħalla għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **<u>fatti</u>**:

Illi fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrent **Norman Darmanin,** b'referenza wkoll għal numru ta' dokumenti minnhu ppreżentati, spjega il-provenjenza tat-titolu tiegħu u tar-rikorrenti l-oħra fir-rigward tal-proprjetà mertu ta' din il-vertenza, ossia, il-fond bin-numru **14, ġja 12A, Triq Adelaide Cini, Ħamrun,** li huma akkwistaw permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Fiona Zammit Armeni datat 16 ta' Ottubru 2012.

Jispjega li dan il-fond kien soġġett għal ċens annwu u perpetwu li huma fdew permezz ta' Ċedola ta' Depożitu in parti u in parti permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Ruben Casingena datat 11 ta' April 2014.

Jgħid li dan il-fond mhuwiex dekontrollat. Jispjega li l-fond kien oriġinarjament mikri lill-ġenituri tal-intimat inkwilin Lawrence Gatt mis-sidien preċedenti u peress li hu kien jgħix mal-ġenituri tiegħu, baqa' jirrisjedi fil-post. Jgħid li l-kera mħallsa mill-intimat kienet tammonta għal tlieta u għoxrin Ewro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€23.39) fis-sena li fis-sena 2010 għoliet għal mija u ħamsa u tmenin Ewro (€185) u baqgħet togħla kull tliet snin bir-riżultat li sal-2021 kien tammonta għal mitejn u tletin Ewro (€230) fis-sena, mentri l-valur lokatizju huwa ferm aktar minn hekk.

Jikkontendi li minħabba l-liġijiet viġenti huma ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma' ngħataw kumpens xieraq u dana minħabba li qed jirċievu kera minima, qed jiġu mċaħħda milli jinvestu fil-proprjetà u jikruha b'kirja ferm ogħla u qed jiġu mċaħħda milli jgħaddu l-istess proprjetà lill-uliedhom li kellhom jissellfu mill-bank sabiex jixtru proprjetà. Jgħid li huma intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn il-kera ġiet awmentata għall-ammont ta' elfejn u mitejn Ewro (€2,200) fis-sena. Isostni li effettivament l-kera fuq is-suq hija ta' madwar tlieta punt ħamsa fil-mija jew erbgħa fil-mija (3.5% - 4%) tal-valur tal-proprjetà u b'hekk anke bir-rimedju disponibbli quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera qed ikomplu jiġu mċaħħda minn dak lilhom dovut. Jgħid li għalhekk kellhom jagħmlu din il-kawża.

Fix-xhieda tiegħu **Saviour Borg in rappreżentanza tal-Uffiċju Reġistru Elettorali** jgħid li f'April 2023 il-persuni rreġistrati fuq il-fond *de quo* kienu Lawrence Gatt, Grace Gatt u Albert Gatt. Jispjega li Lawrence Gatt jidher li ilu jirrisjedi fil-fond sa mis-sena 1981 u Grace Gatt ilha tirrisjedi fl-istess fond mill-1998.

Il-Qorti ħadet konjizzjoni wkoll tad-dokumenti esebiti mix-xhud li jikkonfermaw dan kif ukoll ir-*re-numbering* li seħħ fl-istess fond minn numru 12A għal numru 14.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fit-12 ta' Mejju 2023 (fol 77 et seq), irrelatat li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mija u sittin elf Ewro (€160,000).

Bħala <u>valur lokatizju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tiegħu kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 2012 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq kellha tkun:

2012 sa 2016	€2,920 fis-sena	€14,600 ta' ħames snin
2017 sa 2020	€4,000 fis-sena	€16,000 ta' erba' snin
2021	€5,700 fis-sena	€5,700 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' sitta u tletin elf u tliet mitt Ewro (€36,300) mis-sena 2012 sal-aħħar tas-sena 2021, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit Tekniku minnha mqabbda u sejra tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tagħha kif magħmula fir-rapport tagħha.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-<u>**sottomissjonijiet**</u> magħmula mir-rikorrenti, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti jibdew billi jindirizzaw l-eċċezzjoni da parti tal-Avukat tal-Istat li hemm rimedji effettivi fil-liġi *ai termini* l-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti primarjament jispjegaw li diġà intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Att XXIV tal-2021. Jikkontendu li dan xorta ma jindirizzax il-vjolazzjoni passati li saru u b'hekk għal perjodu preċedenti huma baqgħu bla rimedju. Oltre minn hekk il-kera li wieħed jista' jipperċepixxi permezz ta' dan l-att hija sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà mentri l-valur fuq is-suq miftuħ jammonta għal tlieta punt ħamsa fil-mija (3.5%) tal-istess valur.

Isostnu li hemm ksur tad-dritt sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. B'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009 u sentenzi oħrajn ċitati[1], isostnu li l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll l-emendi tal-2009, naqsu milli jilħqu l-bilanċ li kellhom l-obbligu li jilħqu. Dwar l-Att X tal-2009, id-

[1] **Mario Pace et vs Carmel Ladgargus Coppola et** deċiża fil-15 ta' Diċembru 2021, **Beyeler vs Italy** deċiża fil-5 ta' Jannar 2000u **Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Jannar 2018,

deċiżjoni fl-ismijiet **Wismay Holdings Limited ġja A.C.I.T. Company Limited vs L-Avukat tal-Istat et**, kif ukoll is-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Aquilina vs. Malta,** deċiża fid-9 ta' Ġunju 2020, jikkontendu li r-rimedji taħt l-Att X tal-2009 ma jistgħux jingħaddu li huma miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmien il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Isostnu li la ġew stabbiliti awmenti tal-kera sostanzjali u lanqas ma taw lok sabiex is-sidien ikunu jistgħu jieħdu lura l-proprjetà tagħhom u għalhekk naqas milli jindirizza l-iżbilanċ li nħoloq kontra s-sidien.

Isostnu li minkejja li r-rikorrenti akkwistaw l-fond bi prezz ta' fond b'lokazzjoni protetta ma jfissirx li ma sofrewx leżjoni għall-perjodu minn meta nxtara sal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021. B'referenza għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Cassar Torregiani vs Avukat Ġenerali** isostnu li l-fatt li r-rikorrenti akkwistax il-fond fis-sena 2012 ma jnaqqas xejn mill-fatt li huma ġarrbu leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom a bażi tal-fatt li għalkemm akkwistaw bi prezz baxx hemm possibilità kbira li l-fond mertu *de quo* lanqas jiġi f'idejhom tul ħajjithom. In sostenn ta' dan jirreferu wkoll għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Roberto Carlos Calleja v. L-Avukat Ġenerali** datat 27 ta' Ottubru 2021.

Fir-rigward tal-kumpens, b'referenza għall-prinċipji stabbiliti mid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea tal-25 ta' Marzu 2021 fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** isostnu li l-kumpens pekunjarju għandu jammonta għal ħamsa u għoxrin elf, erba' mija u tlieta u tletin Ewro u tlieta u sittin ċenteżmu (€25,433.63) flimkien ma interessi bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%) sabiex jirrifletti is-sitwazzjoni ekonomika li jammontaw għal elf, mitejn u wieħed u sebgħin Ewro u tmienja u sittin ċenteżmu (€1,271.68).

B'żieda ma dan b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat ta' l-Istat** deċiża fit-23 ta' Novembru 2020, isostnu li d-danni morali għandhom ikunu fl-ammont ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' ksur tad-drittijiet fundamentali u ċjoè fl-ammont ta' tlett elef Ewro (€3,000).

Finalment, b'referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anna Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2019, isostnu li kwalunkwe spejjeż għandhom jiġu sapportati mill-Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, jissottometti li fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Richard Zahra vs l-Avukat tal-Istat** deċiża fil-25 ta' Ottubru 2021, din il-Qorti m'għandiex tiddikjara li l-liġijiet viġenti jagħtu dritt għal rilokazzjoni indefinita u dana stante l-Att XXIV tal-2021.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, jekk kemm-il darba dina l-Qorti jidhrilha illi l-kirja hija waħda *ai termini* tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jgħid li m'għandux jinsab ksur. In sostenn ta' dan isostni li t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll fuq l-ammont tal-kera jistgħu jikkostitwixxu forma ta' interferenza fl-użu tal-proprjetà fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu u għalhekk irid jiġi eżaminat jekk tali kontroll hux ġustifikat taħt il-Konvenzjoni Ewropea. B'referenza għal **Hutten-Czapska v. Il-Polonja** jsostni li interferenza mill-istat hija permessibli jekk kemm-il darba:

1. l-miżura meħuda mill-istat tkun saret taħt qafas legali
2. L-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu
3. Li l-miżura żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Isostni li l-ewwel element jinsab pjenament sodisfatt u dana stante li huwa rikonoxxut li l-Istat jista' jinterferixxi għal skopijiet favur l-inkwilini. Fir-rigward tat-tieni element jgħid li ġie bosta drabi mtenni kemm mill-qrati lokali u kemm mill-organi tal-Kunsill tal-Ewropea li l-Istat huwa fil-libertà li jekk ikun meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta għall-interess ġenerali u huwa ben akkolt il-kontrol tal-proprjetà fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali huwa permessibbli u ma jirriżultax mill-atti tal-kawża li l-intimati Gatt ma jistħoqqilhomx din il-protezzjoni mogħtija lilhom mil-liġi. Fir-rigward tat-tielet rekwiżit isostni li r-rikorrenti ma wrewx li ġarrbu xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-liġijiet tal-kera. B'żieda ma dan, isostni li l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jpoġġi lir-rikorrenti f'pożizzjoni fejn ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat u oltre minn hekk sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk kemm-il darba l-inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni tal-istat.

Oltre minn hekk, isostni li r-rikorrenti akkwistaw il-fond bi prezz pjuttost baxx u m'għandhomx ikunu premjati għall-ispekulazzjoni. In sostenn ta' dan jirreferu għad-deċiżjoni fl-ismijiet **44, Main Street vs Avukat tal-Istat et.**

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjoni preliminari mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu.

<u>Eċċezzjoni dwar il-fatt li l-liġijiet viġenti mhumiex jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita stante l-Att XXIV tal-2021</u>

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-ewwel talba rikorrenti m'għandiex tintlaqa' stante li r-rikorrenti qed jilmentaw mil-liġijiet viġenti hekk kif kienu qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

B'hekk il-Qorti teħtieġ tindaga jekk l-Artikolu 4A tal-Kap 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021 jipprovdix rimedju fis-sens li d-dritt ta' rilokazzjoni m'għadux jista' jitqies bħala wieħed indefinit.

Il-Qorti f'dan ir-rigward tagħmel referenza għad-deċiżjoni tagħha, diversament preseduta, fl-ismijiet **Jean Paul Zammit et vs. Darin Brincat u l-Avukat tal-Istat** deċiża nhar il-5 ta' April 2022, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

> *Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.*

Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Kif ġia ingħad, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4 A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie umbagħad sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:

"Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;" (Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et ċitata supra).

Din il-Qorti tosserva wkoll l-insenjament tagħha, diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Mary sive Joseph Duca et vs Reno Farrugia et**, deċiża fit-3 ta' Frar 2023, fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

*63. Mhux l-istess iżda jista jingħad wara li daħal fis-seħħ l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, b'riħet l-**Att XXIV tal-2021**. Ibda biex, din il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li Jirregola l-Kera b'ħarsien ta' regoli oġġettivi, li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi;*

64. Dejjem skont dan l-artikolu tal-liġi, b'seħħ mill-1 ta' Ġunju, 2021, sid il-kera jista' jressaq rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera togħla għal ammont li ma jaqbiżx

it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha miexja l-kawża quddiemu;

65. Barra minn hekk, sid il-kera jista' wkoll, wara li jgħaddu sitt snin, jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jerġa' jirrevedi l-valur tal-kera, f'każ li huwa ma jilħaqx ftehim mal-kerrej b'kemm għandha togħla l-kera;

66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovdi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza ***Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat*** *deċiża fis-26 ta' Ottubru, 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-****artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huwa konformi mal-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem «jaf iżomm bilanċ ġust» minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*

*67. Terġa' u tgħid hawnhekk, wieħed ma jridx iwarrab minn quddiem għajnejh, li kif ġie mtenni għadd ta' drabi mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, l-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq (ara* ***James and Others v. Ir-Renju Unit*** *tal-21 ta' Frar, 1986 u* ***The Holy Monasteries v. Il-Greċja*** *tad-9 ta' Diċembru, 1994);*

68. Dan reġa' ġie mtenni dan l-aħħar, dejjem mill-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem, fis-sentenza ***Anthony Aquilina v. Malta*** *deċiża fid-9 ta' Ġunju, 2020 fejn intqal hekk:*

> *«The Court reiterates that 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 chargeable rent;»

69. Hekk ukoll, fis-sentenza ta' ***Cauchi v. Malta*** *deċiża fil-25 ta' Marzu, 2021, ingħad illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles mhuwiex bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali;*

70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibbiltà li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin (ara ***Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo Azzopardi et u Maria Carmela Buħaġiar et v. Avukat tal-Istat et****, it-tnejn li huma deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru, 2022, li għalkemm kienu dwar l-****artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *jgħoddu wkoll għall-****artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *li huwa miktub b'mod li jixxiebaħ ħafna);*

*71. Il-problema tal-liġi ġdida però, li ġiet imdaħħla bl-****Att XXIV tal-2021****, hi li din ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li huma jkunu rċevew għaż-żmien kollu ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 (ara* ***Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru, 2022);*

*72. Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda tiddisponi mill-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-****Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom tal-proprjetà, kif imħares taħt l-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, iżda dan biss bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021;*

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan l-insenjament u tagħmlu tagħha u tinnota wkoll li r-rikorrenti stess illimitaw it-talba tagħhom għas-sejbien ta' leżjoni u eventwali kumpens sal-31 ta' Mejju 2021.

Għalhekk, il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara l-ewwel talba tar-rikorrenti improponibbli.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

It-tieni talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Għalhekk din il-Qorti sejra issa tikkonsidra jekk seħħitx vjolazzjoni *ai termini* tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni li jipprovdi testwalment hekk:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jigi pprivat mill-possedimenti tiegħu hlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi 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 generali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett principji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, għandha dritt għat-tgawdija tal-proprjetà b'mod paċifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjetà jista' jkun biss ġustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soġġett għal kondizzjonijiet maħsuba fil-liġi u għall-prinċipji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imcaħħad huwa ntitolat għal kumpens xieraq.

iii) L-Istat għandu d-dritt li jgħaddi liġijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fl-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[2]

> *"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.*
>
> *Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta'*
>
> *(i) legalita` (lawfulness),*
> *(ii) ghan legittimu fl-interess generali, u*
> *(iii) bilanc gust. "*

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1"*.[3]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezzament wiesa' meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda legali, motivata bi skop leġittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanċ ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali ntqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs. L-Onorevoli Prim Ministru et**[4]

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[5]

[2] Qorti Kostituzzjonali deċiża fil-31/01/2014
[3] **Hutten-Czapska vs. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[4] deċiża 11/05/2017
[5] **Francis Bezzina Wettinger vs. Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 10 ta' Ottubru 2003)

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'għandiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. (Grgić et al., *The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017)

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[6]

F'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontesta l-legalità tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proporzjonalità fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta tista' tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex ikkontestat illi l-Istat għandu s-seta' li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-Istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalità bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali tal-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalità.

Fir-rigward tal-element tal-proporzjonalità, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1"*.[7]

Fuq dan il-punt, ġie deċiż illi:[8]

---

[6] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**
[7] **Sporrong and Lönnroth vs Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu vs. Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler vs Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba vs Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards vs. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic vs Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri vs Malta** (QEDB, 07/07/2020)
[8] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 7/12/2012)

Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc giust u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...

Illi din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **Saliba et vs Malta** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **Zammit & Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **Buttigieg and others vs Malta** li ġiet deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), 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, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property

and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.

There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn s-sitwazzjonijiet. F'dan is-sens, issir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.**[9] **, Rose Borg vs Avukat Generali et**[10] **u Emanuel u Dorothy miżżewġin Bezzina vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[11].

Madanakollu, fir-raba eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat qed jiġi eċċepit li t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors promotur huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu li l-element tal-proporzjonalità huwa mankanti stante s-somma mħallsa għax-xiri tal-proprjetà *de quo.*

Il-Qorti tinnota dak li ngħad fil-każ **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et**[12] fil-kuntest ta' prinċipji simili *ai termini* tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta-

Huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-kuntratt ta' enfitewsi tal-1981 kienu prevedibbli meta sar il-kuntratt billi kienu ġà daħlu fis-seħħ lemendi li saru fil-Kap. 158 bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, u l-kummenti tal-ewwel qorti dwar in-nuqqas ta' prevedibilità ma humiex għal kollox korretti. Madankollu dan ma jwassalx għall-konsegwenzi li jrid l-Avukat Ġenerali billi l-motivazzjoni tal-ewwel qorti ma kinitx imsejsa biss fuq in-nuqqas ta' prevedibilità iżda wkoll fuq in-nuqqas ta' għażla min-naħa tal-attriċi u l-awturi tagħha. Li kieku l-attriċi u l-awturi tagħha tassew kienu ħielsa jidħlux jew le fil-kuntratt tal-1981, u għażlu li xorta jidħlu fih għalkemm kienu jafu bid-drittijiet li kellu l-utilista meta jagħlaq iċ-ċens, l-Avukat Ġenerali kien ikollu raġun igħid illi l-attriċi ma tistax issa tilmenta bi ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha. Fil-każ tal-lum iżda, kif osservat l-ewwel

[9] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[10] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[11] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021
[12] deċiża fil-11 ta' Lulju 2016

> *qorti, l-għażla li kellhom l-attriċi u l-awturi tagħha kienu bejn kirja imposta wara ordni ta' rekwiżizzjoni taħt l-Att dwar id-Djar ["Kap. 125"] u l-kuntratt ta' enfitewsi. Għażlu l-kuntratt ta' enfitewsi għax dan, għalkemm jolqot ħażin id-drittijiet tagħhom, ma jolqotx ħażin daqs kirja taħt il-Kap. 125. L-għażla għalhekk ma tistax titqies waħda ħielsa u l-attriċi ma tistax titqies li, għax kienet taf bil-konsegwenzi taħt il-Kap. 158, daħlet min jeddha għal dawk il-konsegwenzi b'mod li irrinunzjat għall-protezzjoni li jagħtuha l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali.*

Il-każ **David Pullicino et vs Avukat Ġenerali et**[13] kompla hekk:

> *Illi fil-fehma tal-Qorti huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-emendi li saru fil-Kap. 158 bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu maghrufa meta gie ffirmat il-ftehim imsemmi mill-awturi tar-rikorrenti fin 1992 izda ma jidhirx li huma kellhom ghazla libera. Li tali sitwazzjoni ta' nuqqas ta' ghazla kienet tezisti f`Malta sa zmien recenti gie kkonfermat f`diversi sentenza ta`dawn il-Qrati u anke tal-Qorti Ewropeja. L-ghazla ghalhekk ma tistax titqies bhala wahda hielsa u l-awturi tar-rikorrenti ma jistghux jitqiesu li, ghax kienu jafu bil-konsegwenzi taht il-Kap. 158, dahlu minn jeddhom ghal dawk il-konsegwenzi b'mod li rrinunzjaw ghall-protezzjoni li jaghtuhom l-ligijiet li jharsu d-drittijiet fondamentali.*

Il-Qorti kompliet hekk fil-każ **Thomas Cauchi et v. Avukat Ġenerali et**[14]:

> *Għalkemm il-fond tal-atturi ma kienx rekwiżizzjonat meta tawh b'ċens, proprjetajiet oħra tagħhom fl-istess triq kienu rekwiżizzjonati u għalhekk it-tehdida ta' rekwiżizzjoni ta' dan il-fond ukoll kienet waħda mhux biss reali imma wkoll imminenti. Bħal fil-każ ta' Rose Borg, ir-raġuni ewlenija jekk mhux ukoll waħdanija għala l-atturi daħlu f'kuntratt ta' enfitewsi kienet sabiex jeħilsu l-proprjetà tagħhom mill-probabilità qawwija aktar milli mill-possibilità li dik il-proprjeta tintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni bħal ma diġà kienu ntlaqtu proprjetajiet oħra tagħhom fl-istess triq.*

[13] deċiża fit-30 ta' Mejju 2018
[14] deċiża fit-2 ta' Marzu 2018

> *12. Għal din ir-raġuni ma jistax jingħad illi l-atturi kellhom għażla ħielsa meta daħlu fil-kuntratt ta' enfitewsi fit-3 ta' Frar 1983 mal-awtur tal-konvenuta Borg, u ma jistgħux jitqiesu li aċċettaw minn jeddhom il-konsegwenzi li l-kuntratt ġab miegħu, fosthom il-konverżjoni tal-enfitewsi f'kiri, iż-żjieda kontrollata fil-kera u t-tiġdid obbligatorju tal-kiri."*

Għalkemm illum il-ġurnata, jista' jingħad li hemm ġurisprudenza stabbilita dwar il-prinċipju ta' *pacta sunt servanda* fejn jidħlu kuntratti ta' kirja u/jew ċens taħt il-Kap 69 u 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ċjoè li s-sidien ma kellhomx, fiż-żmien li kkonċedew il-kirjiet in kwistjoni, għażla li kienet verament ħielsa, din il-Qorti jeħtieġ li tqis il-fattispeċi partikolari tal-każ odjern, fejn kuntrarjament għall-każijiet minnha ċitati, ir-rikorrent ma kienux dawk is-sidien li kkonċedew kirja għexieren ta' snin ilu meta kien hemm it-theddida tar-rekwiżizzjoni u lanqas ma huma l-werrieta ta' dawk is-sidien, kif sikwiet ikun il-każ f'dawn il-każijiet.

Il-Qorti, illum, għandha quddiemha każ fejn is-sidien kienu konsapevoli li l-proprjetà in kwistjoni kienet soġġetta għall-kirja ai termini tal-Kap 69, u tant hu hekk li l-kuntratt li permezz tiegħu r-rikorrenti akkwistaw l-proprjetà tas-16 ta' Ottubru 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Fiona Zammit Armeni, jistipola s-segwenti:

> *"The purchasers declare that they are aware and accept that the said property <u>is presently occupied by third parties</u> under title of lease."*

F'dan ir-rigward, il-Qorti tinnota estensivament, dak li qalet din il-Qorti, diversament preseduta fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Danel Co. Ltd. (C 31182) vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiża fil-31 ta' Jannar 2023.

> *16. Minn jallega li d-drittijiet fundamentali tiegħu ġew leżi jeħtieġ qabel xejn li jipprova li seħħet tali leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu. Tali dikjarazzjoni tidher li tirrapreżenta l-ovvju; pero' mhux hekk.*
>
> *17. Tul dawn l-aħħar snin l-operazzjonijiet tal-liġijiet li kienu jirregolaw il-kirjiet ta' qabel l-1995 u li kienu in vigore sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 ġew ripetutament dikjarati li jiksru d-dritt fundamentali tas-sidien liema dritt*

huwa protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiekt tal-Bniedem.

18. *Ciononostante, jeħtieġ li kull każ jiġi eżaminat esklussivament fuq il-fatti specie partikolari tiegħu irrispettivament minn kemm sentenzi sabu t-tħaddim tal-liġijiet tal-kera pre-Att XXIV-2021 leżivi tal-jeddijiet fundamentali.*

19. *Mill-provi mressqa jirriżulta illi fl-4 ta' Marzu, 20126 is-soċjeta' rikorrenti xtrat il-Fond għall-prezz ta' tletin elf ewro (€30,000) proprju peress li kien okkupat mill-inkwilini Mizzi b'kera baxx ħafna, kera protetta bil-liġijiet hawn attakkati.*

20. *Fil-kors ta' dawn il-proċeduri s-soċjeta rikorrenti talbet li ssir il-prova dwar kemm jiswa l-Fond. Fuq talba tagħha l-Qorti innominat perit tekniku.*

21. *Skond ir-relazzjoni teknika tal-Perit Ġudizzjarju David Pace ilFond għandu valur attwali fis-suq miftuħ ta' tlett mija u ħmistax-il elf ewro (€315,000).*

22. *Id-differenza bejn il-prezz li l-Fond inxtara mis-soċjeta' rikorrenti fis-sena 2016 u l-valur tal-Fond fis-sena 2021 skond il-perizja mitluba mis-soċjeta' rikorrenti hija astronomika, aktar minn għaxar darbiet aktar mill-prezz mixtri appena ħames snin qabel.*

23. ***Huwa minnu li r-relazzjoni saret fis-sena 2021, pero' huwa daqstant ieħor minnu illi fond li fis-sena 2016 jinxtara għall-prezz ta' €30,000 u jiġi stmat li fis-sena 2021 jiswa €315,000 hu prova ċara illi s-soċjeta' rikorrenti akkwistat Fond bi prezz relattivament irriżorju proprju minħabba li kien soġġett għall-kirja protetta**.*

24. *Fi kliem l-istess direttur tas-soċjeta' rikorrenti, Mario Difesa li xhed fis-seduta tat-12 ta' April, 2022, huwa xtara*

bi prezz daqstant baxx għaliex il-venditur kellu bżonn il-flus. Jekk verament dan huwa minnu il-vittima ma hiex is-soċjeta' rikorrenti iżda l-venditur li kien kostrett ibiegħ bi prezz daqstant żvantaġġjuż għalih u fl-istess ħin bi prezz daqstant vantaġġjuż għas-soċjeta' rikorrenti proprju minħabba li l-Fond kien mikri b'kirja protetta.

25. Fuq domandi in kontro-eżami Mario Difesa ma aċċettax li huwa xtara bi prezz daqstant baxx peress li l-fond kien mikri. Pero' l-provi mressqa mill-istess soċjeta' rikorrenti juru mod ieħor.

26. Mario Difesa għan-nom tas-soċjeta' rikorrenti kien jaf illi dan il-fond kien mikri tant li hekk ġie dikjarat fil-kuntratt tal-akkwist.

27. Japplika perfettament għall-każ in eżami dak li ddikjarat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ***D. Peak Limited vs. Avukat tal-Istat et.*** *mogħtija fil-25 ta' Jannar, 2023 b'fatti specie simili għalkemm ġew attakkati t-tħaddim ta' liġijiet differenti:*

15. Minn dak li xehed il-perit tekniku jirriżulta x'negozju tajjeb għamlet l-attriċi meta xtrat tliet immobbli għall-prezz ta' €785,000, u dan ċertament grazzi għall-fatt li l-fond hu soġġett għall-kirja protetta taħt il-Kap. 158. F'dan ir-rigward huma rilevanti s-sentenzi li tat din il-Qorti fil-kawżi ***Alexander Caruana v. Doris Zarb et*** *fit-28 ta' April, 2021 u* ***Gerald Camilleri v. Avukat Ġenerali et*** *tas-6 ta' Ottubru, 2020. Dan apparti li fiż-żmien l-akkwist l-attriċi kienet taf li t-terran u l-mezzanin kienu okkupati minn terzi b'kirja protetta. Madankollu ovvjament daħlet għan-negozju minħabba li l-prezz kien tajjeb. Hu evidenti li lattriċi tispekula fil-bini, u li kieku dan ma kienx negozju vantaġġjuż l-attriċi ma kinitx tikkonkludih.*

28. Meta tqis illi fis-sena 2016 is-soċjeta' rikorrenti xtrat fond li jiswa aktar minn €300,000 bi prezz ta' €30,000, li appena sitt snin wara qed irendilha kera ta' erbat elef u

ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena il-Qorti ma tqisx illi s-soċjeta' rikorrenti ġarbet ksur tal-jedd konvenzjonali tagħha kif tallega.

29. Għall-kuntrarju, aktar milli vittima ta' leżjoni ta' dritt fundamentali l-Qorti aktar tqis illi s-soċjeta' rikorrenti għamlet profitt esaġeratament sostanzjali f'temp ta' ftit snin proprju minħabba l-liġi tal-kera kif kienet in vigore sal-31 ta' Mejju, 2021.

30. Is-soċjeta' rikorrenti ma kenitx kostretta tixtri dan il-Fond. Fi kliem id-direttur tagħha Mario Difesa, is-soċjeta' rikorrenti xtrat il-fond bħala investiment għaliex fi kliemu "Jiena nhobb ninvesti fil-proprjeta'". Għalkemm ma hemm xejn ħażin li wieħed jinvesti fil-proprjeta'; pero' mhux konsentit lil min jixtri bi prezz daqstant baxx u li appena sitt snin wara jibda jrendilu kera ekwivalenti għal ħmistax fil-mija (15%) tal-investiment, jippretendi li huwa wkoll vittima ta' leżjoni ta' dritt fundamentali. Tista' s-soċjeta' rikorrenti tivvanta li kellha suċċess f'investiment a skapitu ta' sid preċedenti li wisq probabli kien vittima ta' leżjoni tad-dritt konvenzjonali tiegħu, pero' ma tistax fl-istess nifs tilmenta minn xi ksur ta' jedd fundamentali.

31. L-ispekulazzjoni vantaġġjuża li għamlet is-soċjeta' rikorrenti minħabba l-liġijiet restrittivi tal-kera viġenti sal-31 ta' Mejju 2021 iġibu fix-xejn il-pretensjoni tagħha li hija vittima ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha.

32. Hija għalhekk fondata t-tieni eċċezzjon tal-Avukat tal-Istat illi dak li minnu qed tilmenta s-soċjeta' rikorrenti ma hux xejn għajr riżultat ta' għażla ħielsa li għamlet sabiex akkwistat proprjeta' immobiljari bi prezz mill-aktar vantaġġju peress li kienet soġġetta għall-kirja protetta.

33. Għalhekk il-Qorti qed tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara illi bil-fatt li s-soċjeta' rikorrenti bi skop ta' spekulazzjoni xtrat fond immobiljari soġġett għal kirja

> *protetta bil-Kap. 69 kif kien viġenti fis-sena 2016 ma saritx instantanjament vittima ta' ksur tad-dritt fundamentali tagħha kif protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Aktar u aktar meta jitqies illi appena sitt snin wara, l-investiment/spekulazzjoni li għamlet fis-sena 2016 beda jrendilha fis-sena 2021 introjtu ta' ħmistax fil-mija (15%) fuq il-kapital investit.*

Liema sentenza ġiet ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali permezz tad-deċiżjoni tagħha tat-12 ta' Lulju 2023, fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> *Li wara dak l-akkwist tiġi l-qorti u tilmenta li għall-perjodu ta' ħames snin kienet qiegħda tirċievi kera baxxa u għandha tirċievi kumpens, mhu xejn għajr abbuż tal-proċess ġudizzjarju.*

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, jirriżulta li r-rikorrenti akkwistaw il-proprjetà odjerna flimkien ma' tlett proprjetajiet oħra li jinsabu adjaċenti għaliha għall-prezz kumplessiv ta' disgħa u għoxrin elf, tmien mija u erbgħa u sebgħin Ewro u ħamsa u erbgħin ċenteżmu (€29,874.74) meta skont l-istimi tal-Perit Tekniku, il-proprjetà *de quo* waħedha f'dak iż-żmien kienet tiswa ċirka tlieta u sebgħin elf Ewro (€73,000).

F'dan il-każ ir-rikorrenti permezz tal-investiment tagħhom, għalkemm mhux fi flus kontanti, akkwistaw ħafna aktar mill-valur li kienu jipperċepixxu f'kera anke kieku din kienet skont il-valur tas-suq. Oltre minn hekk, hu tajjeb jitfakkar fil-frattemp ġiet introdotta emenda importantissima li tpoġġi lil sid il-kera f'pożizzjoni ferm aħjar minn dik li kienu jgawdi qabel u li fil-fatt ir-rikorrenti diġà pprevalixxew ruħhom minnhom u bir-riżultat li l-kera ġiet awmentata b'mod konsiderevoli.

Din il-Qorti tagħmilha ċara li ma tara xejn ħażin fi spekulazzjoni ta' proprjetà. Wara kollox, dan kien investiment li fil-futur kien ser irendi għaliex il-pussess tal-proprjetà b'mod naturali xi darba ħa jgħaddi għandhom jew għand il-werrieta tagħhom. Iżda din il-Qorti bl-ebda mod mhi ser tippermetti li l-fattur primarju li rrenda l-investiment tar-rikorrenti

dak li hu, ser jintuża sabiex ir-rikorrenti jieħdu kumpens ulterjuri mill-Istat. Kieku l-Qorti tippermetti dan, tkun mhux biss inġustizzja iżda insult u abbuż lejn kull persuna f'dan l-istat li tħallas it-taxxa. Din il-Qorti ċertament li mhux ser tkun qed tippermetti dan it-tip ta' abbuż!

Għalhekk il-Qorti ser tkun qed tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara illi bil-fatt li r-rikorrenti bi skop ta' spekulazzjoni akkwistaw proprjetà soġġetta għal kirja protetta bil-Kap. 69 kif kienu viġenti fis-sena 2012 ma sarux instantanjament vittmi ta' ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>DECIDE</u>

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi, il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt illi tiddisponi mill-eccezzjonijiet kif hawn fuq indikat, tgħaddi biex tiċħad it-talbiet kollha rikorrenti stante li għar-raġunijiet mogħtija, ma jirriżultax illi r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

L-ispejjeż kollha jitħallsu mill-istess rikorrenti.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur