PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **291/2023**

PETER DIMECH (KI 119183M) U

MARGARET DIMECH (KI 476882M)

F'ISIMHOM PROPRJU U F'ISEM ĦUHOM L-ASSENTI

JOSEPH DIMECH (AUSTRALIAN PASSPORT N7094732) U

MICHAEL DIMECH (KI 119283M)

VS

AVUKAT TAL-ISTAT
U ALFRED CUCCIARDI (KI 1008045M) U
RITA CUCCIARDI (KI 73549M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tmintax (18) t'Ottubru 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-operat tal-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni Ewropea.

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Mejju 2023, **<u>Peter Dimech et noe et</u>** ippremettew:

Dikjarazzjoni dwar l-Oġġett u l-Fatti tal-Kawża

a. *Illi l-ġenituri tal-esponenti, id-defunti Carmelo Dimech u Giovanna Dimech kienu akkwistaw il-fond garage bin-numru 61 (gja 32), Cannon Road, St Venera, u dan skont il-kuntratt ta' akkwist ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Gatt fl-10 ta' Novembru 1969 (**Dok A**);*

b. *Illi l-esponenti wirtu nofs indiviż ta' dan il-fond bħala wirt mingħand missierhom Carmelo Dimech, u dan skont testment fl-atti tan-Nutar Dr Mario Felice tat-12 ta' Marzu 1992 (**Dok B**), u skont kif jidher mid-denunzja relattiva (**Dok C**);*

c. *Illi sussegwentement l-esponenti wirtu n-nofs l-ieħor indiviż ta' dan il-fond mingħand ommhom Giovanna Dimech, u dana wkoll skont kif jirriżulta mill-istess testment anness u mmarkat bħala Dok B, u skont kif jidher mill-causa mortis ippubblikata fl-atti tan-Nutar Dr Rachelle Farrugia Buhagiar fid-19 t'April 2002 (**Dok D**);*

d. *Illi l-aħwa esponenti Margaret Dimech (ID 476882M) u Peter Dimech (ID 119183M) qed jaġixxu mhux biss f'isimhom stess imma wkoll bħala prokuraturi ta' ħuhom l-assenti Joseph Dimech (Australian Passport N 7094732) u dana skont prokura annessa u mmarkata bħala **Dok E**;*

e. *Illi l-fond in kwistjoni inkera oriġinarjament lill-intimat Alfred Cucciardi bil-kera ta' Lm 1.50 kuljum u mbagħad żdiedet għal Lm2 kuljum, liema kera titħallas kull tlett xhur bil-quddiem, u dana permezz ta' skrittura privata li saret fit-30 ta' Ġunju 1987 (**Dok F**) u kif jirriżulta mill-kopja tal-irċevuti ta' kera relattivi (**Dok G**);*

f. *Illi fl-1 ta' Lulju 2021 il-partijiet għamlu skrittura privata bejniethom (**Dok H**) fejn qablu li l-fond in kwistjoni kien fi stat delapitat u għalhekk l-intimat Alfred Cucciardi kellu jivvaka minn dan il-garaxx. Permezz tal-istess skrittura l-esponenti awtorizzaw lill-intimat Cucciardi sabiex jittrasferixxi l-mobbli tiegħu li kienu qegħdin fil-garaxx in kwistjoni (numru 61, gja 32, Cannon Road, St Venera) għal ġo proprjeta' oħra tal-esponenti aħwa Dimech u cioe fil-garaxx numru 84, Triq il-Kanun, Santa Venera, u dan sakemm jitlestew ix-xogħolijiet fil-garaxx numru 61 (gja 32), Cannon Road, St Venera;*

g. *Illi fis-6 t'April 2023 sar ftehim ieħor bejn il-partijiet li permezz tiegħu huma tterminaw b'effett immedjat il-ftehim tal-kera tal-garaxx numru 32 (illum 61), Canon Road, St Venera, u dana b'mod permanenti, bil-kundizzjoni li jibqa' rilokat fil-proprjeta' numru 84, Triq il-Kanun, Santa Venera, b'xejn vita durante (**Dok I**). Dan kellu jsir biex l-esponenti jkunu jistgħu jieħdu l-pussess lura tal-garaxx numru 61 (gja 32) li huwa akbar mill-garaxx numru 84;*

Raġuni għat-Talbiet f'dawn il-Proċeduri

h. *Illi l-kera li l-intimat kien qed iħallas bejn is-sena 1987 u s-sena 1991 kienet ta' €1,174 (Lm504) fis-sena; filwaqt li mis-sena 1992 sas-sena 2021 irċevejna s-somma ta' €1,602.61 (Lm688) fis-sena. Dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabblit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 t'Awwissu 1914, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;*

i. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artiklu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Kovnenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni;

j. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilita' tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċesiv fuq l-esponenti;

k. Illi l-esponenti ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma setgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

l. Illi bl-Att X tal-2009 sar ir-rikonoxximent tal-preġudizzju li l-liġijiet tal-kera kienu qed joħolqu lis-sidien ta' proprjeta' mikrija lil terzi u l-kera ta' kirjiet kummerċjali kellha tiżdied fit-termini tal-Artiklu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ossija bil-15% f'kull l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar 2010 u l-31 ta' Diċembru 2013, u wara dan il-perjodu bil-5% fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta' kif stabbilit b'regolamenti mill-Ministru Responsabbli għall-Akkomodazzjoni;

m. Illi minkejja dan, sallum ma ġiex pubblikat l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta' u għalhekk il-kera żdiedet skont il-Liġi;

n. Illi l-kera hija waħda irriżorja meta komparata mal-kera li l-fondi in kwistjoni kienu jiksbu fis-suq billi l-kirja mħallsa hija tenwa, kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

o. Illi l-isproporzjon huwa tant kbir illi bil-mekkaniżmu previst mil-liġi r-rikorrenti qatt ma jistgħu jingħataw kirja ekwa għaż-żmien li l-fond ser jibqa' f'idejn l-inkwilin;

p. Illi r-rikorrenti, u qabilhom il-ġenituri tagħhom, ġew u qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma qegħdin jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess proprjeta';

q. Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija leżjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetta mill-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea;

r. Illi inoltre, la l-esponenti u wisq anqas l-antekawża tagħhom ma qatt kienu taw il-kunsens ħieles tagħhom li l-fond jinkera kif fuq premess;

s. Illi għalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit l-inġustizzji li l-liġijiet tal-kera viġenti qed joħolqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjeta', l-istess Att bl-ebda mod ma għamel ġustizzja mal-esponenti;

t. Illi b'dan il-mod, l-esponenti ġew u effettivament għadhom qed jiġu pprivati mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr mhu qed jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond;

u. Illi għalhekk ir-rikorrenti jħossu li fir-rigward tagħhom qed jiġi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan billi ġew privati mingħajr ma ngħataw kumpens ġust mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom;

v. *Illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa wkoll diskriminatorju sia ai termini tal-Artiklu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante li l-inkwilini ta' fondi kummerċjali miftehma wara l-1 ta' Ġunju, 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995 jistgħu jitterminaw l-inkwilinat tagħhom u jiżgumbraw lill-inwkilini mal-iskadenza tat-terminu lokatizju, waqt li dawk li jirrisalu għal qabel dik id-data, huma ċirkoskritti bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ossija b'tiġbida awtomatika tal-kirja biex b'hekk inħolqot diskriminazzjoni bejn fondi kummerċjali lokati qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u dawk lokati wara;*

w. *Illi dan kollu gja ġie determinat fil-kawżi* ***Amato Gauci vs Malta*** *(Applikazzjoni numru 47045/06) deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u* ***Lindheim and Others vs Norway*** *(applikazzjoni numru 13221/08 u 2139/10) deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *(applikazzjoni numru 10466/12) deċiża fit-30 ta' Lulju 2015;*

x. *Illi r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' fair balance bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'****Beyeler v Italy*** *(applikazzjoni numru 33202/96)****, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v the United Kingdom (GC)*** *(applikazzjoni nru 44302/02 § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita' kif ġie deċiż* ***f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira v Portugal*** *(applikazzjoni nru 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċmbru 2010);*

y. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (****vide Hutten-Czapska v Poland*** *(GC) (applikazzjoni numru*

*35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII***, Bitto and Others v Slovakia** *(applikazzjoni numru 30255/09, § 101, deċiża fit-28 ta' Jannar 2014 u* ***R & L, sro and Others*** *§ 108);*

z. *Illi din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artiklu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

aa. *Illi l-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artiklu 1525 u 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tal-2009 u għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju, 1995;*

bb. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti esponenti għandhom jirċievu, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni imma wkoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikoli tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artiklu 1 u 14 tal-Protocol Numru 1* (sic) *u l-Artiklu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata li tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża* ***Amato Gauci vs Malta*** *– deċiża fil-15 ta' Settembru 2009 u* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;*

cc. *Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjeta' tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizju meta ż-żmien patwit tal-kirja tiġi*

fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kirja tiżdied;

dd. Illi r-rikorrenti jħossu illi kemm għax il-kiri jiġġedded kull sena awtomatikament b'mod li ma jistgħux jieħdu lura l-fond jekk mhux għal raġunijiet li jaħseb għalihom il-Kap 69 tal-lIġijiet ta' Malta, partikolarment l-Artikli 3, 4 u 8 tal-istess Ordinanza, kif ukoll għax il-kera ma tistax tiżdied jekk mhux kif jgħid l-Artiklu 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan huwa bi ksur tal-jeddijiet tagħhom imħarsa taħt l-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u l-Artiklu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed jiġu privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens ġust għal dan;

ee. Illi b'sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet: ***Franco Buttigieg and Others v Malta*** *deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018 ġie deċiż ukoll illi l-konċessjonijiet enfitewtiċi temporanji magħmula sussegwenti għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 ossija wara l-21 ta' Ġunju 1979, huma wkoll leżivi in konfront tar-rikorrenti u r-rikorrenti għandhom jirċievu kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal tali leżjoni;*

ff. Illi għalhekk l-esponenti ma kellhomx triq oħra għajr li jintavolaw il-proċeduri odjerni sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet fundamentali tagħhom li ilhom jiġu leżi għal diversi snin;

*gg. Illi l-esponenti jiddikjaraw li huma jafu personalment b'dawn il-fatti u għal dan il-għan qed jiġi anness affidavit tal-esponenti Peter Dimech (**Dok J**);*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi minħabba ċ-ċirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, kif ukoll minħabba d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti ossija l-Att X tal-2009, teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Artiklu 14 tal-istess Konvenzjoni Ewropea;*

ii. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond garaxx numru 61, gja 32, Cannon Road, Santa Venera, a favur l-intimati Cucciardi, tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna li r-rikorrenti jingħataw rimedju xieraq u opportun, inkluż li jingħataw kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-fond garaxx 61, gja 32, Cannon Road, Santa Venera, skont kif jidhrilha din l-Onorabbli Qorti;*

iii. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mill-esponenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

iv. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji, kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi, tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea; u*

v. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens ta' danni likwidati ai termini tal-liġi, tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

vi. *Tiddikjara u tiddeċiedi wkoll illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa diskriminatorju in konfront tal-esponenti sija ai termini tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artiklu (1) tal-Ewwel Protokoll tal-Kovenzjoni Ewropea stante li l-inkwilini ta' fondi kummerċjali miftehma wara l-1 ta' Ġunju 1995 ai termini tal-Att XXXI tal-1995 jistgħu jitterminaw l-inkwilinat tagħhom mal-iskadenza tat-terminu lokatizju waqt li dawk li jirrisalu għal qabel dik id-data, huma ċirkoskritti bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta biex b'hekk inħolqot diskriminazzjoni bejn fondi kummerċjali lokati qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u dawk lokati wara u b'hekk tagħti l-kumpens u r-rimedji għall-istess diskriminazzjoni kreata fil-liġi.*

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar l-ewwel (1) ta' Ġunju 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, tlieta (3) t'Ottubru 2023, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata tlieta (3) t'Awwissu 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Illi in suċċint, il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' in kwistjoni kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Jilmentaw ukoll dwar diskriminazzjoni fil-konfront tagħhom*

abbażi tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni. 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 hawn elenkati mingħajr prġeudizzju għal xulxin;

b. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jekk kemm-il darba l-proprjeta' mertu ta' din il-kawża hija attwalment soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kif allegat, l-esponent jirrileva li skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni u skont il-proviso tal-Artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' sakemm dan isir (1) b'rispett lejn il-prinċipju tal-legalita', (2) fl-interess ġenerali, u (3) jinżamm bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess ġenerali;*

c. *Illi fil-każ preżenti, l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjeta' mikrija mir-rikorrenti, u cioe it-tiġdid awtomatiku tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera, hija miżura legali li toħroġ mill-Kap 69 u mill-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan kif inhu rikonoxxut anke mir-rikorrenti stess. Għalhekk, l-ewwel kriterju huwa sodisfatt;*

d. *Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-interess ġenerali, anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ hawnhekk. Jekk il-proprjeta' in kwistjoni tintuża attwalment bħala każin, kif jidher illi qed jgħidu r-rikorrenti fir-rikors promotur tagħhom gialadarba qegħdin jikkwotaw kawżi simili illi jirrigwardaw każini, mela l-interess ġenerali huwa manifest, stante illi l-każini jseddqu l-identita' soċjali u kulturali tagħha, inter alia; F'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjeta' mikrija mir-rikorrenti taqa' fl-*

ambitu tal-proviso tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja peress li l-miżura ċensurata mir-rikorrenti hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għal skopijiet kummerċjali toħroġ mil-liġi stess kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti fir-rikors tagħhom;

e. *Illi l-iskop ta' din il-liġi, kif konfermata wara kollox minn ġurisprudenza stabbilita, għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliexi l-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilita' ekonomika ta' intrapriża kummerċjali, in tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovi stabbilita' fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi;*

f. *Illi għalhekk ma hemm xejn ħażin taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi Maltija tiddiponi li l-kirjiet tagħhom għandhom jibqgħu jiġġeddu awtomatikament sakemm l-amministraturi tal-fond kummerċjali jkunu qegħdin iħarsu l-kundizzjonijiet tal-kirja oriġinali u d-dispożizzjonijiet pertinenti fil-liġi;*

g. *Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-kriterju tal-proporzjonalita' u l-allegat sproporzjon fil-kera li qed titħallas fil-preżent, jissokta jingħad li għalkemm jista' jkun li l-kera ma tirriflettix il-valur attwali tal-fond fuq is-suq, wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumepsn dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun femr inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Apparti minn hekk, il-liġi illum tipprovdi għal awmenti gradwali fil-kera, liema awmenti jżommu bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess ġenerali, u għalhekk jiżduraw illi s-sid ma jġorrx piż eċċessiv. Dan jimplika allura li l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' mhux ġustifikat u għandu jiġi miċħud għaliex ma jirriżulta l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

h. Illi rigward l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dawn l-artikoli u dan għlaiex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta' dawn l-artikoli, ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilita' ta' tali provvedimenti, għaliex fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub;

i. Illi safejn it-talbiet tar-rikorrenti jinvokaw l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, dawn ma jiswewx għaliex dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u, f'kull każ, ma jagħmilx parti mil-liġi Maltija;

j. Illi finalment, l-esponent jirrileva li azzjoni kostituzzjonali tinbeda b'rikors sempliċi u m'hemmx il-ħtieġa illi rikors ikun maħluf. B'hekk l-esponent jeċċepixxi illi jekk huwa jiġi ordnat iħallas l-ispejjeż tal-azzjoni, huwa m'għandux ibagħti (sic) *għall-ebda spejjeż żejda li setgħu ġew rekati minħabba li r-rikorrenti għażlu li jibdew l-azzjoni tagħhom permezz ta' rikors ġuramentat;*

k. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

l. Bl-ispejjeż.

6. L-intimati Cucciardi, debitament notifikati bir-Rikors Kostituzzjonali u l-Avviż ta' Smigħ nhar id-disgħa (9) ta' Novembru 2023, ma ppreżentawx risposta entro t-terminu lilhom konċess, u għalhekk ġew dikjarati fi stat ta' kontumaċja waqt is-seduta tal-ħamsa (5) ta' Diċembru 2023;

7. B'digriet mogħti waqt is-seduta tal-ħamsa (5) ta' Diċembru 2023, il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti għall-ħatra tal-Perit Tekniku sabiex jiġi stabbilit il-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża għall-perjodu mis-sena 1987 sas-sena 2021 bl-intervalli ta' ħames (5) snin, u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco, a spejjeħ provviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-Rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Jannar 2024, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar id-disgħa u għoxrni (29) ta' Frar 2024.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Peter Dimech et noe et** u d-dokumenti annessi miegħu;

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat**;

11. Rat illi l-intimati Cucciardi ġew dikjarata fi stat ta' kontumaċja;

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tal-ħamsa (5) ta' Diċembru 2023 illi permezz tiegħu inħatar il-**Perit Michael Lanfranco** bħala Perit Tekniku sabiex jiġi stabbilit il-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża għall-perjodu mis-sena 1987 sas-sena 2021, b'intervalli ta' ħames snin;

13. Rat il-kopji tal-ktieb tal-kera esebiti mir-rikorrenti bħala **Dok PDX** a fol 74 *et seq* tal-proċess;

14. Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco, ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Jannar 2024 u debitament maħluf nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Frar 2024 (a fol 92 *et seq* tal-proċess);

15. Rat illi l-intimati Cucciardi ma ppreżentawx nota ta' sottomissjonijiet tagħhom fit-terminu lilhom konċess skond il-liġi;

16. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata tmienja (8) ta' Mejju 2024 a fol 107 *et seq* tal-proċess;

17. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata tnejn (2) ta' Lulju 2024 a fol 131 *et seq* tal-proċess;

18. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

19. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

20. Preliminarjament jiġi senjalat illi l-kawża odjerna tirrigwarda garaxx intużat mill-intimati Cucciardi għal xogħol ta' *servicing* u *polishing* ta' karozzi, kif jirriżulta mill-iskritturi annessi mar-rikors promotur u mmarkati **Dok H u Dok I**, a fol 55 u 56 rispettivament;

21. Għaldaqstant, il-kirja mertu tal-kawża odjerna titqies illi hija kirja ta' fond għal skopijiet kummerċjali.

A. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

22. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 jivvjolaw id-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit, *inter alia*, mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, cioe:

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni 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-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb 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. L-Artikolu 1531D tal-Kap 16, introdott bl-Att X tal-2009, jistabbilixxi illi:

1531D.(1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2010, jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013.

(2) Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta'Jannar, 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.

(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan il-artikolu:

Iżda, barra mill-każijiet fejn iż-żjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tiġi applikata ż-żjieda kif proposta hawn qabel għal fondi kummerċjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra uffiċjali mibgħuta lil sid il-kera jew lil wieħed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jagħti pre-avviż ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun għal żmien definit.

24. Filwaqt illi fir-risposta tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi ma seħħ l-ebda leżjoni ta' dan l-Artikolu stante illi fit-termini tal-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ta' Malta l-ebda ħaġa fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess ta' proprejta' bħala inċidentali għal kirja, fin-nota ta' sottomissjonijiet jissottometti wkoll illi b'applikazzjoni tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, il-każ odjern ma jintlaqatx mill-Art 37 tal-Kostituzzjoni;

25. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jistabbilixxi illi:

Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritit f'dan is-subartikolu) u li ma –

(a) *Iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;*

(b) *Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*

(c) *Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta'; jew*

(d) *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (1) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.*

26. Huwa fatt mhux kontestat illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat fid-19 ta' Ġunju 1931, u cioe ferm qabel Marzu tas-sena 1962. Jirriżulta għalhekk illi <u>l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta</u>, u dan kif kellha anke l-opportunita' illi tesprimi ruħha din il-Qorti kif diversement presjeduta f'diversi istanzi[1]. Barra minn hekk, hekk kif diġa' ġie wkoll senjalat mill-Qorti Kostituzzjonali, *"Għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9)"*[2];

27. Inoltre, dwar l-Artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi daħal fis-seħħ bl-Att X tal-2009, ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Louis Apap Bologna et vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat et***[3]:

---

[1] Vide, fost l-oħrajn, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***81 & 82 Limited vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali et***, Rik Nru 110/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Miriam Hayman, 8 t'Ottubru 2021 (in ġudikat); ***Josephine Briffa et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Lawrence Mintoff, 12 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)

[2] Rik Nru 75/2019, ***Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali li bi provvediment tal-11 ta' Frar 2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020.

[3] Rik Nru 64/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 27 t'Ottubru 2021

33. Qabel l-Att X tal-2009 li bih sar parti mill-Kodiċi Ċivili l-Art. 1531D, l-awment fil-kera ta' kirjiet kummerċjali kien ukoll regolat mill-Kap. 69. Liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962. L-Art. 1531D tal-Kodiċi Ċivili ħa l-post tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 li l-awment ta' kera għandu jsir bil-permess tal-Bord u ma jkunx iktar minn dak li tipprovdi l-istess liġi speċjali. Madankollu l-Art. 1531D tal-Kodiċi m'għamilx "(c) ...... il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà" u lanqas ma serva biex isir dak li jissemma f'paragrafi (a), (b) u (d). Għalhekk l-Art. 1531D tal-Kodiċi Ċivili hu protett bis-saħħa tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.

28. **Din il-Qorti, għalhekk, tqis illi għandu raġun l-Avukat tal-Istat jissottometti illi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jirrendi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bħala mhux applikabbli għall-każ odjern;**

29. Konsegwentement, din il-Qorti sejra **tiċħad** it-talbiet rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għal allegata leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

B. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

30. Ir-rikorrenti jsostnu illi qiegħed jiġi leż ukoll id-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, filwaqt illi l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjeta' in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

31. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi:

> *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 għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

32. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[4]:

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's 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 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).*
>
> *51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must*

[4] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike 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 (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

33. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrent ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid.

34. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[5] illi,

The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness

[5] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

> *presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16, kif emendati matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att X tal-2009, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

35. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control*

measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).

In oltre, imbagħad, speċifikament dwar kirjiet kummerċjali bħal dik odjerna, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Zammit and Attard Cassar v. Malta***[6], il-Qorti Ewropea qalet:

The Court observes that the Commission has previously accepted that rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was in the general interest (see G v. Austria no. 12484/86, Com. Dec., 7 June 1990). Similarly, the Court can accept that, in principle, the overall measure, which also applied to commercial premises, may be considered as being in the general interest.

Din il-Qorti għalhekk tqis illi l-protezzjoni imposta mill-Kap 69 saret fl-interess ġenerali, u cioe sabiex jitkattar in-negozju u n-negozjanti jkollhom serħan il-moħħ illi jagħtihom possibilita' sabiex jippjanaw fit-tul għan-negozju tagħhom. Konsegwentement jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

36. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

37. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

[6] Appl No 1046/12, 30 ta' Lulju 2015

While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2 [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[7]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[8] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26,

[7] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688

[8] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

> *para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).*

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[9] illi:

> *Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.*

38. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[10], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in*

[9] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)
[10] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. 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 applicants' right of property.

Għalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Ewropea, minbarra illi kienet qiegħda tagħmel l-indaġini tagħha fir-rigward tal-Att X tal-2009, kienet qed tagħmel l-indaġini tagħha f'dak illi huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 69, dan l-insenjament xorta waħda jsib applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin;

39. L-Artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi illi:

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

Filwaqt illi l-Artikolu 12 tal-Kap 69 jistabbilixxi illi:

12.Jekk il-fond ikun ħanut, sid il-kera ma jistax jieħu lura l-pussess tiegħu fiż-żmien li din l-Ordinanza tkun isseħħ, ħlief fil-każ imsemmi fl-artikolu 9(a) jew jekk il-fond ikun tal-Gvern jew amministrat minnu jew ikun xort'oħra meħtieġ mill-Gvern għal skop ta' utilità pubblika.

L-Artikolu 3 ġie emendat l-aħħar fl-1979, filwaqt illi l-Artikolu 12 ma nbidel qatt;

40. L-Artikolu 9 ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021, iżda l-bidla illi seħħet fih kien biss is-sostituzzjoni tas-subinċiż (b), illi japplika għal kirjiet residenzjali. F'dak illi huma kirjiet kummerċjali, illi għalihom kellu japplika s-subinċiż (a), il-provvediment fil-liġi baqa' bla mittiefes, u cioe:

9.Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan [cioe, għar-ripresa tal-fond] *f'dawn il-każijiet:*

(a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera. Għall-għanijiet ta' dan il-paragrafu:

(i) il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-ħlas tal-kera jekk dwar kull waħda minn żewġ skadenzi jew iżjed ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-ħlas;

(ii) kull sullokazzjoni ta' sehem biss mill-fond,magħmula fit-13 ta' Lulju, 1945, jew wara dak il-jum, għall-użu tas-sehem sullokat xort'oħra milli bħala ħanut

meta l-kerrej jew xi ħaddieħor mill-familja tiegħu jibqa' jgħammar fil-fdal tal-fond, ma titqiesx li hija sullokazzjoni msemmija f'dan il-paragrafu;

(iii) kull sullokazzjoni jew ċessjoni ta' kirja ta' xi fond, magħdud ħanut, magħmula f'kull żmien bejn l-10 ta' Ġunju, 1940, u t-13 ta' Lulju, 1945, magħdudin dawk il-jumejn, ma titqiesx raġuni tajba għall-għoti tal-permess imsemmi fl-artikolu 8;

41. Huwa evidenti illi l-emendi introdotti fl-Att XXIV tal-2021 m'affettwawx id-dispożizzjonijiet tal-liġi applikati għal kirjiet kummerċjali; iżda jiġi osservat illi anke li kieku, għall-grazzja tal-argument, tali emendi kellhom japplikaw għal kirjiet kummerċjali, xorta waħda ma kinux japplikaw għall-każ odjern, stante illi fl-2021 ir-rikorrenti waslu għal ftehim ġdid mal-inkwilini, u infatti r-rikorrenti qegħdin biss jitolbu kumpens sal-2021;

42. Ir-rikorrenti kienu għalhekk, tul il-kirja oriġinali, limitati kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom, stante illi anke quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-permess għar-ripresa tal-fond mill-proprjetarji kien konċess biss f'sitwazzjonijiet limitati ferm;

43. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Zammit and Attard Cassar v. Malta*** suċitata:

60. The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful, despite the fact that the tenant was a commercial enterprise that possessed other property (a

matter which has not been disputed), as the latter fact was not a relevant consideration for the application of the law. Furthermore, the applicants were unable to fix the rent – or rather to increase the rent previously established by their predecessor in title. The Court notes that, generally, increases in rent could be done through the RRB. They were, however, subject to capping, in that any increase could not go beyond 40% of the fair rent at which the premises were or could have been leased before August 1914. Indeed, in the applicants' case no increase was possible at all, because the rent originally fixed in 1971 was already beyond the capping threshold.

61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014).

44. Fl-istess sentenza, il-Qorti Ewropea għamlet ukoll referenza għall-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, senjatament l-Artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi permezz tiegħu daħal fis-seħħ mekkaniżmu għal awmenti tal-kera ta' fond kummerċjali, u qalet:

The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere that is subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often

cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit (see Amato Gauci, cited above, § 62). 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. However, the applicants have not argued that they were unable to make any profit. Even so, this element must be balanced against the interests at play in the present case.

45. Finalment, il-Qorti Ewropea indirizzat ukoll il-fatt illi, fit-termini tal-Artikolu 1531I, kwalsiasi kirja ta' fond kummerċjali li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, bħal dak fil-każ odjern, kellha tintemm fl-1 ta' Ġunju 2028, sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat:

64. Lastly, the Court notes that unlike in other rent-control cases where the applicants were in a position of uncertainty as to when and if they would recover their property (see, inter alia, Amato Gauci, cited above, § 61, and Saliba and Others v. Malta, no. 20287/10, § 67, 22 November 2011), in the present case, under the laws currently in force and in the absence of any further legislative interventions, the applicants' property will be free and unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore the fact that by that time, the restriction on the applicants' rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade.

46. Il-Qorti Ewropea għalhekk ikkonkludiet:

> *65. Having assessed all the elements above, and notwithstanding the margin of appreciation allowed to a State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, the Court finds that, having regard to the relatively low rental value of the premises and the lack of procedural safeguards in the application of the law, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants, who have had to bear a significant part of the social and financial costs of supporting a commercial enterprise. 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 applicants' right to the enjoyment of their property.*
>
> *66. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.*

47. Il-Qorti Kostituzzjonali nostrana applikat ukoll l-istess raġunament f'kawżi simili għal dik odjerna illi kienu jirrigwardaw ukoll fondi kummerċjali. Ġie osservat fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Louis Apap Bologna et vs Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[11] illi, *"f'kirjiet kummerċjali m'hemmx l-element soċjali li hemm f'kirjiet ta' bini għal skop ta' residenza. Għalhekk l-element ta' interess ġenerali hu ferm inqas."* In oltre:

> *9. Il-Qorti żżid li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma taffetwax mill-piż li qiegħed iġorr sid il-kera. Kif diġa` qalet din il-Qorti fis-sentenza John Pace et v. Avukat tal-Istat et tat-28 ta' Jannar 2021:*

[11] Rik Nru 64/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 27 t'Ottubru 2021

"Huwa minnu wkoll dak li jgħidu l-appellanti fit-tieni argument tagħhom viz. illi llum, bis-saħħa tal-emendi li saru bl-Att X tal-2009, il-kiri huwa rivedut u miżjud perjodikament. Iż-żieda fil-kera, iżda, tinħadem fuq il-bażi tal-kera oriġinali, u awment, anke jekk sostanzjali, jekk maħdum fuq il-bażi ta-kera oriġinali jkun żgħir jekk il-kera oriġinali huwa baxx wisq. Biex ikun hemm awment li jagħti riżultat raġonevoli hu meħtieġ li kemm il-multiplier – il-kera attwali – u kemm il-multiplicand – ir-rata ta' żieda – ikunu realistiċi. Kif sewwa osservat l-ewwel qorti, iżda, il-kera, ukoll meta awmentat bis-saħħa tal-emendi tal-2009, xorta ma jilħaqx qies xieraq mal-kera li jagħti s-suq".

10. Dak li ddeskriviet din il-Qorti fl-imsemmija sentenza hi wkoll is-sitwazzjoni li għandna fil-każ in eżami (ara rapport tal-Perit Godwin Abela inkarigat mill-atturi u l-Perit Paul Buhagiar inkarigat mill-Avukat tal-Istat). M'hemmx dubju li l-kera m'hijiex xierqa iktar u iktar meta tikkunsidra li bl-Att X tal-2009 l-inkwilini ta' kirjiet kummerċjali ngħataw garanzija li jkomplu jgawdu minn kirja li tiġġedded bis-saħħa tal-liġi, sas-sena 2028. Dan apparti l-fatt li f'kirjiet kummerċjali l-inkwilin ikun qiegħed jiġġenera qligħ finanzjarju bl-użu ta' proprjeta` ta' ħaddieħor u l-Avukat tal-Istat m'għamel ebda argument li b'xi mod jista' jikkonvinċi lil din il-Qorti li jiġġustifika li titkompla titħallas kera daqstant baxxa għal iktar snin. Hu veru li l-protezzjoni tal-kirja tkun qiegħda sservi sabiex l-inkwilin ikompli jaqla' l-għixien tiegħu. Madankollu dan isir a skapitu tas-sidien u dik ir-raġuni m'għandha x'taqsam xejn mal-interess ġenerali iżda semmai mal-interess personali tal-inkwilin.

[...]

12. Il-fatt li l-kirja hi protetta sal-2028 ma jfissirx li m'hemmx ksur tal-jedd fundamentali. Il-kera baxxa li ilhom snin twal jirċievu sidien il-kera u li ser tkompli għas-snin li ġejjin, hi fiha nnifsha tkomplija ta' imposizzjoni ta' piż eċċessiv fuq sidien il-kera mingħajr ġustifikazzjoni. B'hekk il-ksur ser ikompli jipperpetwa ruħu.

48. Din il-Qorti tabbraċċja l-prinċipji legali esposti *in toto*, u tagħmilhom tagħha, b'dana illi tikkonkludi illi l-mekkaniżmu leġislattiv in vigore ma kienx jipproteġi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Minkejja illi huwa minnu illi hemm interess ġenerali illi għandu jiġi wkoll ikkunsidrat, il-liġi kif kienet (u għadha) fis-seħħ ma toħloqx bilanċ proporzjonat bejn l-interess ġenerali u l-interess privat, b'dana illi huma ġustifikati r-rikorrenti illi jsostnu illi, sakemm waslu għal ftehim ġdid mal-inkwilini fl-2021, ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

49. Din il-Qorti sejra għalhekk **<u>tilqa</u>'** t-talbiet rikorrenti in kwantu jirreferu għal leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

C. <u>L-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

50. Ir-rikorrenti jallegaw leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit mill-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, illi jistabbilixxi illi *"ebda liġi ma għandha tagħmel xi disposizzjoni li tkun diskriminatorja sew fiha nnifsiha jew fl-effetti tagħha",* u li *"ħadd ma għadu jiġi trattat b'mod diskriminatorju minn xi persuna li taġixxi bis-saħħa ta' xi liġi miktuba jew fil-qadi tal-funzjonijiet ta' xi kariga pubblika jew xi awtorita' pubblika"*. Il-liġi tiddefinixxi *"diskriminatorju"* bħala *"għoti ta' trattament differenti lil persuni differenti*

attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihom persuni ta' deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn."

51. Madanakollu, ir-rikorrenti jonqsu milli jressqu xi prova illi turi illi bit-tħaddim tal-liġi minnhom impunjata, persuni oħra fl-istess sitwazzjoni tagħhom ġew trattati differenti minnhom. Huma jsostnu illi d-diskriminazzjoni tirriżulta mill-fatt illi inkwilini ta' fondi kummerċjali mifthiema wara l-1 ta' Ġunju 1995 setgħu jitterminaw l-inkwilinat tagħhom mal-iskadenza tat-terminu lokatizju, filwaqt illi dawk lokati qabel din id-data ma setgħux. Din il-Qorti, iżda, tqis illi dan mhux *comparison of like with like*, kif jeħtieġ jissussisti sabiex ikun hemm leżjoni tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, stante illi kirjiet inizjati f'perjodi differenti huma intrinsikament differenti. Lanqas jorbtu r-rikorrenti l-allegat ilment tagħhom ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-kawżali elenkati fl-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u lanqas jagħmlu sottomissjonijiet sabiex jelaboraw f'dan ir-rigward;

52. L-istess jista' jingħad fir-rigward tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, illi jgħid:

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

53. Fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Spadea and Scalabrino v. Italy***[12], il-Qorti Ewropea qalet kif isegwi:

> *45. The Court points out in the first place that, according to its case-law, Article 14 (art. 14) will be breached where, without objective and reasonable justification, persons in "relevantly" similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article (art. 14) to succeed, it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been better treated (see the Fredin v. Sweden (no. 1) judgment of 18 February 1991, Series A no. 192, p. 19, para. 60).*

54. Din il-Qorti diġa kellha l-opportunita' illi tittratta kawżi dwar mertu simili għal dak odjern, u qatt ma rriskontrat illi kien hemm sidien ta' proprjetajiet f'sitwazzjonijiet simili għar-rikorrenti – cioe sidien ta' proprjetajiet lokati qabel l-1995 – illi ġew trattati b'mod differenti mir-rikorrenti. Pjuttost rat illi lkoll kienu affettwati bl-istess mod, u sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bl-istess mod;

55. Il-Qorti għalhekk ma ssibx leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u konsegwentement **<u>tiċħad</u>** it-talbiet tar-rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

D. <u>Likwidazzjoni ta' Kumpens</u>

[12] Appl Nr 12868/87, QEDB, 28 ta' Settembru 1995

56. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis illi kumpens għal-leżjoni sofferta huwa mistħoqq;

57. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **id-data illi minnha bdew isofru leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom**;

58. Hekk kif tajjeb jirrikonoxxu r-rikorrenti stess[13], kwalsiasi kumpens illi huwa dovut lilhom m'għandux imur lura aktar mill-1987. Dan kemm għaliex il-kirja oriġinali ngħatat f'Ġunju 1987, u kif ukoll fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jistabbilixxi illi, *"Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 [...] ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."* L-Artikolu 4 huwa l-artikolu illi jistabbilixxi l-proċedura għall-esekuzzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

59. In oltre, imbagħad, fid-dawl ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[14], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[15], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[16], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[17]**, *Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[18] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[19], ir-rikorrenti huma wkoll entitolati għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-antekawża tagħhom, u dan stante illi hekk kif ġie spjegat tajjeb fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Godwin Montanaro et vs Avukat Ġenerali et***[20], *"[B]ħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta*

[13] Vide talba għall-ħatra tal-Perit Tekniku fil-verbal a fol 71 tal-proċess
[14] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[15] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[16] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[17] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[18] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[19] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[20] Rik Nru 118/19/1, Qorti Kostituzzjonali, 25 ta' Jannar 2023

l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dawk id-danni. Ir-rikorrenti wirtu mhux tant id-dritt fundamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali billi l-patrimonju li wirtu kien anqas milli kien ikun li kieku f'dak il-patrimonju daħlet il-kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata.";

60. Finalment, din il-Qorti rat illi r-rikorrenti qed jitolbu kumpens sal-2021, u cioe sad-data illi minnha r-rikorrenti daħlu fi ftehim ġdid mal-inkwilini. Din il-Qorti tqis illi r-rikorrenti għandhom raġun jitolbu kumpens sa din id-data, u għalhekk **sejra takkorda kumpens għall-perjodu bejn l-1987 u l-2021 kif mitlub**;

61. Fit-tieni lok, imbagħad, **għandu jiġi stabbilit il-*quantum* dovut lir-rikorrenti qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minnhom u mill-antekawża tagħhom**;

62. Skont il-**<u>Perit Tekniku Michael Lanfranco</u>**[21], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1991	€4,005
1992	1996	€5,539
1997	2001	€7,660
2002	2006	€10,594
2007	2011	€14,652
2012	2016	€18,259
2017	2021	€19,825
	Ammont Globali illi kellu	**€ 402,670**

[21] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 92 *et seq* tal-proċess.

	jiġi perċepit mir-Rikorrenti	

63. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[22], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*
>
> *"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*
>
> *"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma*

[22] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (**Bugeja et vs Muscat et** – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

Wara illi ġie sottomess ir-Rapport tal-Perit Tekniku, la saru mistoqsijiet in eskussjoni, u lanqas ġiet mitluba l-ħatra ta' Periti perizjuri, b'dana illi jidher illi kien hemm kunsens bejn il-partijiet illi l-valutazzjoni mogħtija mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu kienet waħda sodisfaċenti. Din il-Qorti tqis ukoll illi l-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku huma konklużjonijiet xprunati minn konsiderazzjonijiet validi, u tiddikjara għalhekk illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

64. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, jirriżulta mill-irċevuti esebiti mir-rikorrenti[23] illi l-kera globali perċepita mis-sena 1987 'il quddiem kienet fl-ammont globali ta' **€53,521.32**;

65. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' **kumpens pekunjarju**, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan

[23] **Dok G** anness mar-rikors promotur a fol 45 *et seq* tal-proċess u **Dok PDX** a fol 74 *et seq* tal-proċess

> *soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

66. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[24]:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate*

[24] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

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

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

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

> *106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.*
>
> *107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).*

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[25] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[26], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza **John Pace v. Avukat tal-Istat et** tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."* Finalment, il-Qorti Kostituzzjonali applikat ukoll il-konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea

[25] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[26] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

f'*Cauchi v. Malta* suriferita għal kirja kummerċjali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Stephen Falzon et vs Avukat tal-Istat et***[27];

67. In konklużjoni, għalhekk, fid-dawl tal-provi dokumentarji in atti, jiġi kkunsidrat illi:

    a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1987 sal-2021 kien fl-ammont ta' **€53,521.32;**

    b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€402,670**;

    c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 402,670 – **30% għall-interess ġenerali** = € 281,869
€ 281,869 – **20% għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 225,495.20
€ 225,495.20 - **€ 53,521.32 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€ 171,973.88**
arrotondati għal **€ 172,000**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **mija u tnejn u sebgħin elf Ewro (€ 172,000);**

68. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **sitt elef Ewro (€ 6,000)**, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin, u l-fatt illi kumpens non-pekunjarju ma jintiritx, hekk kif tajjeb ġie sottomess mill-Avukat tal-Istat.

[27] Rik Nru 246/20, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Ġunju 2023

69. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat.

E. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

70. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma ġewx leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fil-maġġor parti tagħhom mill-Avukat tal-Istat;

71. Madanakollu, din il-Qorti kkonsidrat ukoll illi t-talbiet rikorrenti in kwantu jirrigwardaw l-Artikolu 37 u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea sejrin jiġu miċħuda. Għaldaqstant, din il-Qorti ma tqisx illi jkun ġust illi r-rikorrenti ma jerfgħux ukoll parti mill-piż tal-ispejjeż ġudizzjarji;

72. Din il-Qorti tqis għalhekk illi jkun ġust u ekwu illi l-ispejjeż ġudizzjarji jitħallsu in kwantu parti waħda minn ħamsa (1/5) mir-rikorrenti, u l-ispejjeż l-oħra (4/5) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

73. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. <u>**Tilqa' *in parte* l-ewwel talba rikorrenti**</u> u tiddikjara u tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Att X tal-2009, ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) limitatament sal-2021. Mill-kumplament <u>**tiċħad**</u> l-ewwel talba

rikorrenti in kwantu tagħmel referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ma ssibx leżjoni tal-istess;

ii. Konsegwentement **tilqa' t-tieni talba rikorrenti** u tordna illi r-rikorrenti jingħataw rimedju xieraq u opportun f'kumpens pekunjarju u non-pekunjarju;

iii. **Tilqa' t-tielet talba rikorrenti**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens pekunjarju u non-pekunjarju dovut lir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

iv. **Tilqa' r-raba' talba rikorrenti**, u tillikwida kumpens pekunjarju fis-somma ta' **mija u tnejn u sebgħin elf Ewro (€ 172,000),** u kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' **sitt elef Ewro (€ 6,000)**. Dan, iżda, mhux skont l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda fis-setgħat kostituzzjonali tagħha kif mogħtija mil-liġi domestika;

v. **Tilqa' l-ħames talba rikorrenti**, u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens hekk likwidat u dovut lir-rikorrenti;

vi. **Tiċħad is-sitt talba rikorrenti**, u ma ssibx leżjoni tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

vii. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni;

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu in kwantu għal parti waħda minn ħamsa (1/5) mir-rikorrent u r-rimanenti erba' partijiet minn ħamsa (4/5) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur