QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum l-Erbgha, 12 ta' Frar 2025

Rikors Numru:- 1/2023 JVC

GEORGE VELLA [K.I. Nru 69854(G)]
FRANCES SIVE FRANGISKA ATTARD, [K.I. NRU 27651(G)] KEMM F'ISIMHA PROPJU U KIF UKOLL FL-INTERESS TA' OHTHA JOSEPHINE VELLA [K.I.NRU 88049(G)], u dan kif debitament awtorizzata in forza ta' prokura hawn annessa u mmarkata bhala Dok. "A"
FRANCES ATTARD, [K.I. Nru 56055 G)]
MIRIAM SIVE MARIJA VELLA [K.I. Nru 253(G)]
U GHAL KULL INTERESS LI JISTA' GHANDHA NIKOLINA *SIVE* NICOLETTE VELLA [K.I. Nru 11660(G)]

vs

AVUKAT TAL-ISTAT

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti li jaqra kif isegwi:

'1. Illi r-rikorrenti George u Nicholette konjugi Vella illum huma propjetarji tal-hanut bin-numru hamsa (5) gja bin-numru hdax (11), fi Triq San Guzepp u xi drabi riferuta bhala Triq San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex liema propjeta hija ahjar indikata fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dok. "B". Din il-propjeta giet akkwistata minnhom skont il-provenjenza indikata fil-kuntratt ta' komprovendita tad-19 ta' Settembru 2023 hawn anness u mmarkat bhala Dok "C";

2. Illi r-rikorrenti l-ohrajn kienu ukoll kompropjetarji ta' dan il-fond sad-19 ta' Settembru 2023, il-gurnata li fiha bieghu sehemom lir-rikorrenti l-konjugi Vella.

3. Illi dan il-fond ilu zmien mikri lill-precedessuri fit-titolu ta' Josepha Bezzina u Francine Mercieca ahwa Mercieca bil-prezz ta' Lm 10.10 fis-sena li eventwalment skond l-emendi li saru din il-kirja giet awmentata ghal €74.58;

4. Illi din il-lokazzjoni kienet giet awtomatikament imgedda ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u din il-kirja baqghet tigi hekk mgedda sena wara sena b'mod sfurzat, sakemm l-istess kirja giet terminata fl-4 ta' Mejju tas-sena 2023.

5. Illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq tul iz-zmien kien ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009.

6. Illi r-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija ta' hwejjighom u/jew minn kera adegwata in konsiderando tal-kirjiet vigenti.

7. Illi l-kundizzjonijiet impost mil-ligi huma sproporzjonati ghall-ghanijiet tal-istess ligi.

8. Illi fi kwalunkwe kaz m'hemmx proporzjon bejn l-iskop li riedet tilhaq il-Ligi ghall-effett tal-mizuri tal-Ligi li hija dik li l-esponenti gew effettivament mcahhda mill-possediment taghhom.

9. Illi r-rikorrenti jaghmlu referenza ghal l-emendi legislattivi ricenti fil-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament l-Artikolu 26A, li dahal fis-sehh fl-ewwel (1) ta' Ottubru tas-sena kurrenti, u dan permezz tal-avviz Legali 196 tal-2023. Ghalhekk, fl-umli fehma tar-rikorrenti dan ir-rikors ghandu jistema minn dina l-Onorabbli Qorti jkun fl-edificcju tal-Qorti ta' Ghawdex.

GHALDAQSTANT u in vista tas-suespost l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond tal-hanut bin-numru hamsa (5) gja bin-numru hdax (11), fi Triq San Guzepp, u xi drabi riferuta bhala Triq San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex a favur ta' tal-predecessuri fit-titolu ta' Joseph Bezzina u Francine Mercieca ahwa Mercieca, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u ligijiet ohra vigenti lledew d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-istess rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-

Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi;

4. Tikkundanna lill-intimat jhallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u nonpekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi; bl-imghax legali tal-8% fis-sena mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament;'.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'ILLI, preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova sodisfacenti (1) tat-titolu li ghandhom jew kellhom fuq il-proprjeta' mertu tal-kawza; (2) tal-kirja illi qed jilmentaw minnha; u (3) li tali kirja kienet attwalment soggetta ghad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. ILLI fil-mertu, in succint, il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-thaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, qieghed jilledi d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' in kwistjoni kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. It-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti li qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin:

3. ILLI, safejn l-ilment huwa mibni fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont it-tieni paragrafu tal-istess Artikolu, l-Istat ghandu kull jedd

li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali;

4. ILLI fil-kaz prezenti, l-indhil tal-Istat fl-uzu tal-proprjeta' mikrija mir-rikorrenti jaqa' fl-ambitu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghaliex t-tigdid tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera ghal skopijiet kummercjali huwa legali peress li johrog mil-ligi stess;

5. ILLI l-iskop tal-ligi li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti huwa sabiex jigu protetti fondi kummercjali. Tali protezzjoni tipprezerva l-vijabbilta' ekonomika ta' intraprizi kummercjali, tipprotegi l-impjieg tal-haddiem f'dawn l-intraprizi, tivvantaggja l-konsumatur u tipprovdi stabbilita' fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-intraprizi;

6. Illi ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-allegat sproporzjon fil-kera, l-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2010 ghandha **tizdied bil-hmistax fil-mija (15%) kull sena,** u mill-1 ta' Jannar 2014 ghandha **tizdied bil-hamsa fil-mija (5%) kull sena** u din iz-zieda hija altru milli negligibbli. Dan jimplika allura l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' mhux gustifikat u ghandu jigi michud ghaliex ma jirrizulta l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

GHALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqghu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi r-rikorrenti ma soffrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'.

Rat l-affidavits, xhieda, prokura, site-plan, kuntratti, skrittura privata, kopja tal-ktieb tal-kera, kopja ta' kuntratt ta' kera, certifikati tal-mewt, dikjarazzjoni *causa mortis*, denunzja, kopji ta' cedoli ta' depositu, ittri, kopji ta' licenzji, kontro-ezami, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-10 ta' Jannar, 2024 ir-rikorrenti talbu n-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond u cioe' hanut bin-numru 5 gja numru 11 fi Triq San Guzepp, xi drabi riferuta Triq San Gorg, Rabat, Ghawdex mis-sena 1987 u kull hames (5) snin sal-4 ta' Mejju, 2023 u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Joseph Grech bl-ispejjez provvizorjament gharrikorrenti;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech prezentat fl-atti nhar is-26 ta' Gunju, 2024 a fol. 184 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 30 ta' Ottubru, 2024 ir-rikors gie differit ghallum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

<u>Fatti fil-qosor:</u>

Illi l-fatti fil-qosor tal-kaz odjern huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti George u Nicholette konjugi Vella jippremettu li llum huma l-proprjetarji fis-sehem shih tal-fond ossia hanut bin-numru hamsa (5) gja bin-numru hdax (11) fi Triq San Guzepp drabi ohra riferuta bhala Triq San Gorg, Rabat, Ghawdex. Ir-rikorrenti l-ohra Frances sive Frangiska Attard pro et noe et jsostnu wkoll li kienu l-proprjetarji tal-fond imsemmi u dan sad-19 ta' Settembru, 2023 meta b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech a fol. 7 et seq tal-process bieghu u trasferew sehemhom mill-imsemmi fond lir-rikorrenti George u Nicholette konjugi Vella biex b'hekk il-konjugi Vella gew sidien tal-fond fis-sehem shih. Il-fond in kwistjoni zmien ilu kien inghata b'titolu ta' kera lil certu George Mercieca mill-antekawza tar-rikorrenti versu l-kera ta' ghaxar liri u ghaxar centezmu (Lm10.10) ekwivalenti ghas-somma ta' tlieta u ghoxrin Ewro u tlieta u hamsin centezmu (€23.53) fis-sena.

Illi l-fond in kwistjoni kien originarjament jappartjeni lil Giuseppa Bugeja u Francesca Vella liema fond kien gie lilhom assenjat permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat 30 ta' Settembru, 1919 fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci (ara kuntratt a fol. 84 et seq tal-process).

Illi Giuseppa Bugeja giet nieqsa fl-10 ta' Awwissu, 1942 (ara certifikat tal-mewt a fol. 80 tal-process) u l-wirt u successjoni taghha ghadda favur l-unika wild taghha Francesca Vella. Francesca Vella giet nieqsa fis-6 ta' Lulju, 1959 (ara certifikat tal-mewt a fol. 81 tal-process) fejn mietet intestata u l-wirt u successjoni taghha ghadda favur iz-zewg uliedha Nikola sive Nicholas Vella u Georgina Scicluna.

Illi Nikola sive Nicholas Vella gie nieqes fis-27 ta' Dicembru, 1981 (ara certifikat tal-mewt a fol. 82 tal-process) u rregola l-wirt u successjoni tieghu b'testment tat-22 ta' Mejju, 1976 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Cauchi fejn fost disposizzjonijiet ohra konsistenti f'diversi legati huwa nnomina w istitwixxa bhala werrieta universali tieghu lit-tlett uliedu r-rikorrenti Josephine Vella, Frances Attard u George Vella f'partijiet ugwali bejniethom (ara testment a fol. 88 et seq tal-process).

Illi Josephine Vella ddonat sehemha ossia sesta parti (1/6) mill-fond in kwistjoni favur huwha r-rikorrenti George Vella u dan b'kuntratt datat 8 ta' Lulju, 2021 fl-atti tan-Nutar Anna Maria Mizzi (ara kuntratt a fol. 100 et seq tal-process).

Illi da parte ta' Georgina Scicluna din giet nieqsa fit-22 ta' April, 1999 (ara certifikat tal-mewt a fol. 83A tal-process) u rregolat il-wirt u successjoni taghha permezz ta' zewg testmenti datati 1 ta' Novembru, 1985 fl-atti tan-Nutar Michael Refalo (ara testment a fol. 91 et seq tal-process) u testment iehor datat 18 ta' Jannar, 1995 fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech (ara testment a fol. 96 et seq tal-process) fejn hija nnominat bhala werrieta universali taghha lil uliedha r-rikorrenti Miriam Vella u Frances Attard. Ir-rikorrenti Miriam Vella u Frances Attard iddenunzjaw il-wirt u successjoni ta' ommhom Georgina Scicluna b'dikjarazzjoni *causa mortis* tas-27 ta' Lulju, 2021 fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani (ara dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 108 et seq tal-process).

Illi permezz ta' kuntratt tad-19 ta' Settembru, 2023 fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech, ir-rikorrenti George u martu Nikolina sive Nicolette konjugi Vella xtraw u akkwistaw il-kumplament tal-ishma tal-fond ossia hanut bin-numru 5 gja bin-numru 11 fi Triq San Guzepp drabi ohra maghrufa bhala Triq San Gorg, Rabat, Ghawdex minghand

Frances Attard fir-rigward il-kwota ta' wiehed minn sitta (1/6) sehem indiviz, Miriam Vella fir-rigward il-kwota ta' kwart (1/4) indiviz u Frances Attard fir-rigward il-kwota ta' kwart indiviz (1/4) biex b'hekk il-konjugi Vella gew proprjetarji tal-fond ossia hanut fis-sehem shih (ara kuntratt ta' xiri a fol. 7 et seq tal-process).

2. Illi kif inghad precedentement l-antekawza tar-rikorrenti kienu ghaddew il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera a favur certu George Mercieca liema kirja konsegwentement ghaddiet f'idejn ibnu Giusepp Mercieca u wara l-mewt ta' l-imsemmi Giusepp Mercieca fit-2 ta' Dicembru, 2020 ghadda ghand uliedu Francine Mercieca u Josephine Bezzina, liema kera kif jirrizulta baqghet tiggedded ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009 (ara affidavit ta' Francine Mercieca a fol. 37 tal-process). Permezz ta' skrittura privata datata 4 ta' Mejju, 2023 l-ahwa Francine Mercieca u Josephine Bezzina rrilaxxaw volontarjament il-fond ossia hanut favur ir-rikorrenti George Vella et (ara skrittura privata a fol. 38 et seq tal-process).

3. Ir-rikorrenti jilmentaw li gew imcahhda mit-tgawdija ta' hwejjighom u/jew minn kera adegwata meta kkumparata mal-kirijiet vigenti, ghalhekk ipprocedew bil-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat u deciz li l-lokazzjoni tal-fond ossia hanut bin-numru hamsa (5) gja bin-numru hdax (11) fi Triq San Guzepp drabi ohra riferuta bhala Triq San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex a favur tal-predecessuri fit-titolu ta' Josepha Bezzina u Francine Mercieca ahwa Mercieca u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u ligijiet ohra vigenti lledew id-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbu wkoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnhom b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet

fundamentali taghhom kawza tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni. Ir-rikorrenti talbu wkoll li jigi likwidat l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti minnhom, ai termini tal-ligi. Finalment ir-rikorrenti talbu li l-intimat Avukat tal-Istat jigi kkundannat ihallashom l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali tal-8% fis-sena mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

Rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech:

Illi b'digriet ta' din il-Qorti datat 10 ta' Jannar, 2024 a fol. 32 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond ossia hanut bin-numru 5, gja numru 11, fi Triq San Guzepp, drabi ohra maghrufa bhala Triq San Gorg, Rabat, Ghawdex mis-sena 1987 u kull 5 snin sal-4 ta' Mejju, 2023.

Illi l-Perit Tekniku Joseph Grech esebixxa r-rapport tieghu nhar is-26 ta' Gunju, 2024 u li jinsab fl-atti a fol. 184 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li wara li ghamel il-kunsiderazzjonijiet tieghu dwar il-metodu li bih wasal ghal valuri, huwa jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' u ghadda sabiex jaghti l-valur fis-suq tal-fond u l-valur lokatizzju.

Il-Perit Tekniku Grech jispjega li fil-nuqqas ta' statistika dettaljata li tirrigwarda indici ta' prezzijiet ta' proprjetajiet kummercjali, huwa ghamel ir-ricerka minn gurnali li jkopru s-snin bejn l-2000 u l-2023 u li minnhom interpreta valuri kummercjali ta' bejgh kull metru kwadru kif ukoll kirjiet ghal proprjetajiet kummercjali. Zied li ha

konjizzjoni wkoll tar-rapport Djar/EY mahrug f'Dicembru 2021 kif ukoll tar-rapport 'Property Market Study March 2022', 'The Malta Property Landscape April 2023' mahrug minn Grant Thorton, 'The Construction Industry and Property Market Report 2023' mahrug minn KPMG. Il-Perit Tekniku Grech irrelata dwar il-valur fis-suq f'diversi snin cioe' fis-sena 1987, 1992, 1997, 2002, 2007, 2012, 2017, 2022 u 2023(Q2) bil-valur ghal sena shiha tas-sena 2022 ikun dak ta' disghin elf Ewro (€90,000).

Il-Perit Tekniku Grech ulterjorment irrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond ghall-perjodu mis-sena 1987 sas-sena 2023 kif isegwi:

Sena	**Valur fis-Suq**	**Yield**	**Valur Lokatizzju**
			(annwali)
1987	€15,000	3.00%	€450
1992	€25,000	3.00%	€750
1997	€35,000	3.00%	€1,050
2002	€45,000	4.00%	€1,800
2007	€55,000	4.00%	€2,200
2012	€70,000	6.00%	€4,200
2017	€80,000	7.00%	€5,600
2022	€90,000	7.00%	€6,300
2023(Q2)	€100,000	7.00%	€7,000

Mill-process jirrizulta li hadd mill-partijiet ma' eskuta lill-Perit Tekniku, kif ukoll hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal periti perizjuri.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi preliminarjament l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti ghandhom igibu prova sodisfacenti (1) tat-titolu li ghandhom jew kellhom fuq il-proprjeta' mertu tal-kawza; (2) tal-kirja li qed jilmentaw minnha; u (3) li tali kirja kienet attwalment soggetta ghad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>Prova dwar it-titolu tal-proprjeta':</u>

Illi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) dwar l-prova tat-titolu, fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 sostniet kif isegwi:

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'.

Hekk ukoll inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 mill-Qorti Kostituzzjonali illi:

> 'Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-esitu ta' din il-kawza.'.

Illi minn ezami tal-provi ndikati precedentement fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**' jirrizulta li r-rikorrenti ressqu provi sufficjenti tat-titolu taghhom sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghall-kuntratti ta' titolu li gew esebiti fl-atti.

<u>Prova tal-kirja u prova li l-kirja kienet regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Illi dwar il-prova tal-kirja u prova li l-kirja kienet regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta fl-atti xehdet Francine Mercieca bl-uzu tal-affidavit a fol. 37 tal-process fejn ikkonfermat li l-kirja fuq il-fond ossia hanut bin-numru 5 gja bin-numru 11 fi Triq San Guzepp drabi ohra riferuta Triq San Gorg, Rabat, Ghawdex kienet ilha f'idejn il-familja taghhom ghal ghexieren ta' snin. Ix-xhud Francine Mercieca prezentat ukoll kopja tal-ktieb tal-kera a fol. 40 et seq tal-process minn fejn jirrizulta li l-kirja kienet ilha sejra zgur mill-1958 favur George Mercieca li kien jigi n-nannu taghha. Wara li rat dawn il-provi prezentati fl-atti l-Qorti m'ghandiex dubju dwar il-kirja u li l-kirja effettivament kienet regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>Allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

Illi dwar dan fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** inghad illi:

> '...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*'. (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'.

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** illi:

> 'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.'.

Illi fid-decizjoni **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 illi:

> 'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[1] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[2]'.

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet:

> '[a] fair balance ... between the demands of the general interest

---

[1] A. Grgić *et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.

[2] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).

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.'.

Dwar dan il-punt gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et** nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:

'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jesproprja 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 aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii 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 gust, 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 l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu.

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori gie nominat l-Perit Tekniku Joseph Grech. Illi meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabilita' mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta diskrepanza sostanzjali. Fil-fatt jekk tinghata harsa lejn is-sena 1998 il-kera percepibbli annwali

mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' ghaxar liri Maltin u hamsin centezmu (Lm 10.50) ekwivalenti ghas-somma ta' erbgha u ghoxrin Ewro u sitta u erbghin centezmu (€24.46) fis-sena, filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien oghla u cioe' dak ta' elf u hamsin Ewro (€1,050) fis-sena. Fis-sena 2019 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' sebgha u sittin Ewro u hamsa u sittin centezmu (€67.65) fis-sena, filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' hames 'telef u sitt mitt Ewro (€5,600). Ghaldaqstant hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti fit-talbiet taghhom, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, jitolbu wkoll li jigi likwidat kumpens f'danni pekunjarji u non-pekunjarji li ghandhom jithallsu lilhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Kumpens:</u>

Illi dwar il-kumpens dovut il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi d-danni pekunjarji li ghandhom jinghataw f'kawza bhal din m'ghandhomx ikunu ekwivalenti ghal danni civili:

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata

f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar, 2023 fl-ismijiet **Paolino sive Lino Agius et -vs- L-Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 246/19/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea deciza fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern li huwa kaz ta' kirja kummercjali ghalkemm il-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni dak li nghad fid-decizjoni fl-ismijiet **Mario Carmelo Pace et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru, 2022:

'20. Għalhekk skont l-istima tal-perit tekniku, it-total tal-kera li sid il-kera seta' jirċievi fis-suq miftuħ kien:

- 30/4/1987 sa Frar 1999 ċirka = €23,047

  u nofs dak l-ammont hu €11,523[3]

- 27/3/2015 sal-1/6/2021 ċirka = €44,970

  Total.......................................€56,493.

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ Cauchi v. Malta,[4] irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan soċjali)

[3] Skont il-perit tekniku l-kera fl-1987 sa 1990 = €1,600 fis-sena; 1991 sa 1995 = €2,000 fis- sena; 1996 sa 1999 = €2,329 fis-sena; 2015 = €5,400 fis-sena; 2016 sa 2019 = €6,720 u 2020 = €9,600 fis-sena.

[4] Applikazzjoni numru 14013/19 tal-25 ta' Marzu 2021.

= €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inċertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu rilevanti) = €31,636.

22. Ir-rikorrenti ddikjaraw li l-kera kienet €163.06 fis-sena. Għalhekk fil-perjodu rilevanti 30 ta' April 1987 sal-bidu ta' Frar 1999 il-kera li kienu intitolati għaliha kienet ta' ċirka €2,000, minn liema somma jrid jonqos in-nofs peress li kif spjegat nofs il-qligħ kien jappartjeni lill-mara tat-testatur. Qalu li fl-2013 sal-2015 żdiedet għal €197.58 fis-sena, bejn l-2016 u l- 2018 awmentat għal €203.14, u fl-2019 reġgħet żdiedet għal €209.64. Għalhekk fit-tieni perjodu bejn is-27 ta' Mejju 2015 sal-1 ta' Gunju 2021, il-kera kienet ċirka €1,311. Total ta' €2,311. Meta tnaqqas €31,636 - €2,311 jibqa' bilanċ ta' €29,325.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilini Francine u Josepha Bezzina ahwa Mercieca u qabilhom missierhom Guzepp Mercieca u nannuhom George Mercieca kienu ilhom igawdu l-fond madwar hamsa u sittin (65) sena precizament mis-sena 1958 u dan hekk kif jidher mill-kopja tal-ktieb tal-kera esebit fl-atti a fol. 40 et seq tal-process.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti partikolarment id-decizjoni fl-ismijiet **Mario Carmelo Pace et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali[5] tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

[5] Inghad f'din id-decizjoni illi: '*Il-kriterji ta' Cauchi jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba fil-għan soċjali tal-liġi. Peress illi l-fond mikri huwa wieħed kummerċjali, u għalhekk il-għan soċjali, għalkemm preżenti, huwa anqas minn dak li kieku l-kiri kien residenzjali, il-qorti kienet tkun disposta tnaqqas anqas minn tletin fil-mija. Madankollu l-atturi fir-rikors tal-appell tagħhom igħidu illi huma sodisfatti bi tnaqqis ta' tletin fil-mija, li allura jħalli bilanċ ta' madwar wieħed u tletin elf u sitt mitt euro (€31,600). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi jħalli bilanċ ta' madwar ħamsa u għoxrin elf, mitejn u sittin euro (€25,260), kollox kif muri fi Skeda A.*'.

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu mis-sena 1987, cioe' s-sena li minnha r-rikorrenti inghataw il-possibilita' fil-ligi Maltija li jaghmlu petizzjoni u l-perijodu ghandu jkompli sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. In vista tal-fatt li l-Qorti ser tiehu kont sal-perijodu tal-introduzzjoni tal-emendi u cioe' Mejju, 2021 hija sejra tikkwantifika s-sehem shih dovut lir-rikorrenti u sussegwentement ir-rikorrenti jaqsmu skont l-ishma rispettivi taghhom. Il-kwoti huma s-segwenti - ir-rikorrenti Miriam Vella u Frances Attard mart Joseph Attard ghandhom jiehdu l-kwota ta' kwart (1/4) indiviz kull wahda minnhom u r-rikorrenti George Vella, Frances Attard mart Michael Attard u Josephine Vella ghandhom jiehdu l-kwota ta' wiehed minn sitta (1/6) kull wiehed/wahda minnhom. Dan billi kemm id-donazzjoni li r-rikorrenti Josephine Vella ghaddiet lil huwha r-rikorrenti George Vella, kif ukoll ix-xiri mir-rikorrenti George u martu Nikolina sive Nicolette konjugi Vella saru wara l-imsemmija ntroduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Ghalhekk la d-donazzjoni, u lanqas ix-xiri, m'huma ser jaffettwaw kif ghandu jigi spartit bejn il-partijiet l-ammont likwidat f'danni pekunjarji.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech, jammonta komplessivament ghal dak ta' sitta u sebghin elf tmien mija tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin centezmu (€76,833.33). Ix-xhud Francine Mercieca prezentat fl-atti kopja tal-ktieb tal-kera a fol. 40 et seq tal-process, kif ukoll kopji tac-cedoli ta' depositu u ittri li kienu jintbghatu minnhom u mill-antenati taghhom bil-hlas relattiv tal-kera a fol. 151 et seq tal-process minn fejn il-Qorti setghet tikkalkula l-kera li r-rikorrenti rcevew tul is-snin imsemmija. Wara li l-Qorti rat id-dokumenti kollha ndikati dan ifisser li r-rikorrenti rcivew is-somma totali tul is-snin imsemmija fl-ammont ta' elf mija sitta u hamsin Ewro u disgha u ghoxrin centezmu (€1,156.29). Ghalhekk id-differenza hija dik ta':

€76,833.33 - €1,156.29 = €75,677.04

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, partikolarment dak li nghad fid-decizjoni msemmija aktar il-quddiem fl-ismijiet **Mario Carmelo Pace et -vs- Avukat tal-Istat et** ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 20% stante li l-kawza tikkoncerna proprjeta' kummercjali (din il-kwota giet diminuwita in linea mad-decizjoni msemmija) u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perijodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€75,677.04 – 20%= €60,541.63 – 20% = €48,433.30

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: tmienja u erbghin elf, erbgha mija tlieta u tletin Ewro u tletin centezmu (€48,433.30).

In kwantu ghad-danni non-pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' erbat 'telef Ewro (€4,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat Avukat tal-Istat safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-lokazzjoni tal-fond ossia hanut bin-numru hamsa (5) gja bin-numru hdax (11) fi Triq San Guzepp, drabi ohra riferuta bhala Triq San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex a favur tal-predecessuri fit-titolu ta' Josepha Bezzina u Francine Mercieca ahwa Mercieca, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, zgur sa qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021 illedew id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti George Vella et kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-istess rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;

4. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi fl-ammont kumplessiv ta' tnejn u hamsin elf

erbgha mija, tlieta u tletin Ewro u tletin centezmu (€52,433.30) b'dan li l-ammont indikat ghandu jigi spartit bejn ir-rikorrenti billi r-rikorrenti Miriam Vella u Frances Attard mart Joseph Attard ghandhom jiehdu il-kwota ta' kwart (1/4) indiviz kull wahda minnhom u r-rikorrenti George Vella, Frances Attard mart Michael Attard u Josephine Vella ghandhom jiehdu l-kwota ta' wiehed minn sitta (1/6) kull wiehed/wahda minnhom;

5. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali ta' 8% fis-sena mid-data tal-prezenti decizjoni sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
12 ta' Frar, 2025

Margaret De Battista
Assistent Registratur
12 ta' Frar, 2025