MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-9 ta' Lulju, 2025

Rikors Kostituzzjonali Numru 439/2023 LM

Joseph Borg (K.I. nru. 104775M)

vs.

Avukat Għal-Istat
u Carmel Spiteri (K.I. nru. 452343M) għal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fl-1 ta' Settembru, 2023, mir-rikorrent **Joseph Borg (K.I. nru. 104775M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent'], fejn issottometta dan li ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi l-esponenti huwa s-sid tal-appartament 184, Flat 2, Valley Road, Birkirkara liema appartament stante li huwa wiret l-imsemmi fond mingħand ommu Maria Borg li mietet fil-11 ta' Ottubru, 2001 skont kif jidher mid-dikjarazzjoni* causa mortis *fl-atti tan-Nutar Dr Ann Fenech Adami datat 19 ta' Frar, 2002 hawn anness (Dok. JBX1);*

2. *Illi l-appartament in kwistjoni kien mikri lill-intimat Carmel Spiteri b'kirja li hija regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158*[1] *li kienet soġġetta għal kera ta' tliet mija u ħamsin Euro (€350) fis-sena titħallas kull tliet xhur bil-quddiem (Dok. JBX2);*

3. *Illi meta l-esponenti wiret il-fond, dan kien diġà mikri u mill-informazzjoni li għandu l-esponenti, din il-kirja kienet viġenti fis-sena 1987;*

4. *Illi l-fond huwa wieħed urban ta' natura residenzjali u għalhekk l-intimat huwa inkwilin protett skont id-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 5, 12 u 12A tal-Kap. 158*[2] *kif ukoll tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531B u 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili mhux possibbli għall-esponenti sabiex jawmenta l-kera sal-prezz tas-suq u lanqas m'għandu żmien raġonevoli meta jaħseb li jista' jieħu lura l-proprjetà f'idejh;*

5. *Illi permezz ta' sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Joseph Borg vs Carmel Spiteri (Rikors numru 174/22NB) mogħtija fl-24 ta' Frar, 2023 (Dok. JBX3), il-kera żdiedet għal erbat elef Euro (€4,000) fis-sena b'effett mid-data tas-sentenza u pagabbli f'żewġ skadenzi ossia fis-somma ta' elfejn Euro (€2,000) kull sitt xhur bil-quddiem iżda ċertament dan l-awment la huwa paragunabbli għall-kera li titħallas fuq is-suq liberu u ovvjament ma jkoprix iż-żmien anteċedenti għall-imsemmija sentenza;*

6. *Illi għalhekk huwa evidenti illi minħabba li l-kirja fuq imsemmija hija protetta kemm bħala durata kif ukoll bħala ammont tal-kera u għalhekk u anke minkejja l-emendi riċenzjuri fil-Kap. 158 u fil-Kap. 69 ġew, u għadhom qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti bl-Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.*

   Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

   I *Tiddeċiedi u tiddikjara fid-dawl tal-fatti fuq elenkati, ġew u għadhom qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem; u*

   II *Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa biex jiġu rimedjati l-vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali subiti mir-rikorrenti; u*

   III *Tagħti rimedju pekunjarju li l-Qorti jidhrilha xieraq, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, liema rimedju jikkomprendi kemm f'kumpens għad-danni subiti riżultanti f'telf ta' dħul relatat mas-suq u kif ukoll tagħti provvediment*

---

[1] Korrezzjoni awtorizzata b'digriet mogħti fit-03.07.2024.
[2] Korrezzjoni awtorizzata b'digriet mogħti fit-03.07.2024.

opportun dwar id-durata tal-kirja u tagħti kull rimedju xieraq u opportun li jidhrilha xieraq din l-Onorabbli Qorti;

IV *Kemm-il darba, il-lokazzjoni ma tiġix terminata, tiddikjara illi l-intimat Carmel Spiteri ma jistax jibqa' jinvoka l-artikoli 5, 12 u 12A tal-Kap. 158 u l-artikoli 1531B u 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili sabiex ikompli jokkupa l-fond mertu tal-kawża odjerna;*

V *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas id-danni non-pekunjarji biex jagħmlu tajjeb għal-leżjoni sofferta.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-3 ta' Ottubru, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi, preliminarjament, ir-rikorrenti irid jipprova l-interess tiegħu sabiex jippromwovi din il-kawża. Dikjarazzjoni* causa mortis *waħedha ma hix prova suffiċjenti sal-grad rikjest mil-Liġi tal-interess ġuridiku tar-rikorrenti;*
2. *Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-azzjoni hija neboluża in kwantu ma jirriżultax ċar eżattament x'inhu li qiegħed allegatament iledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u dan jippreġudika d-difiża tar-rikorrenti;*
3. *Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti jrid jipprova li l-kirja* de quo *hija tassew regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
4. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, hu x'inhu, l-esponenti josserva, in linea ta' eċċezzjoni illi:*
   a) *L-artikolu 37 ma hux applikabbli għall-każ* de quo –
      i) *Stante l-applikazzjoni tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni*
      ii) *Stante li dan ma hux każ ta' teħid forzuż*
      iii) *Stante l-applikazzjoni tal-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni stess;*
   b) *Il-ġurisprudenza nostrali hija konkordi in kwantu l-emendi tal-Att XXIV tas-sena 2021 huma meqjusa bħala rimedju tajjeb u suffiċjenti u l-Artikolu 4A għalhekk ma jistax jitqies leżiv ta' drittijiet fundamentali pretiżi mir-rikorrenti;*
   c) *Illi ma seħħet ebda leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kuntrarjament għal dak allegat;*

d) *Illi hija ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati li l-inkwilin ma jiġix affettwat bis-sentenza u għaldaqstant ma jiġix żgumbrat, mansjoni* del resto *li tispetta l-Qrati ordinarji;*

Salv eċċezzjoni ulterjuri;

Bl-ispejjeż."

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Carmel Spiteri** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Spiteri'], li ġiet ippreżentata fis-16 ta' Novembru, 2023, fejn ġie eċċepit illi:

"Jesponi reverentement u bir-rispett:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ossia l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u minħabba l-Att X tal-2009 qed jagħtu drittijiet lill-esponenti fuq il-fond residenzjali bin-numru 184, Flat 2, Triq il-Wied, Birkirkara (Malta), b'liema drittijiet, dejjem skont ir-rikorrenti, qed jiġu miksura d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

1 *Illi fl-ewwel lok il-liġi applikabbli mhux il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta iżda Kapitolu 158 tal-Liġjiet ta' Malta. l-intimat jagħmel referenza għad-dokument anness bħala Dok. A mal-preżenti;*

2 *Illi in linea preliminari għas-sueċċepit huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux ċittadin privat, l-esponenti ma għandux* 'locus standi judicii' *stante li ma jistax jiġi meqjus bħala leġittimarju kontradittur, u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;*

3 *Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qed biss jipprevalixxi ruħhu minn dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta* qua *ċittadini privati u b'hekk ma jistax ikun misjub li kiser xi drittijiet ta' terzi u li di più jekk ir-rikorrenti sofrew xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom din ma tista' qatt tkun akkollata fil-konfront tal-esponenti u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;*

4 *Illi ukoll in linea preliminari u bla ħsara għas-sueċċepit, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021 (ferm qabel il-preżentata tal-kawża* de quo *ċioe 1 ta' Settembru, 2023) u l-emendi li saru fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A, il-liġi ġa qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jkunu ġarrbu r-rikorrenti;*

Illi tajjeb ikun aċċennat li r-rikorrenti ppreżentaw rikors sabiex jivvantaw ruħhom minn rimedji ordinarji provduti taħt l-istess Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema rimedji huma maħsuba għal sitwazzjonijiet bħal dawk ta' żieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti (rikors numru 74/2022 NB). Illi permezz ta' sentenza datata 24 ta' Frar, tas-sena 2023 fl-ismijiet Joseph Borg vs Carmel Spiteri *l-Bord li Jirregola l-Kera awmenta l-kirja u kkonferma li Carmel Spiteri għandu dritt jibqa' jirrisjedi fil-fond in kwistjoni. Għalhekk permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-esponenti jimmerita li jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suċċepit, l-esponenti qed bil-qawwa kollha jirrespinġi l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:

5 *Illi l-esponenti għandu titolu validu ta' kera u dan kif ser ikun pruvat fil-mori tal-kawża.*

6 *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafi preċedenti, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixxux teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda jikkostitwixxu biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea.*

7 *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponenti jirrilevaw illi skont il-proviso tal-istess Artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.*

8 *Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u dan stante li huma dejjem kienu u għadhom jirċievu l-kera tal-fond, kif* del resto *kienet awmentata mill-Bord li Jirregola l-Kera.*

9 *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandu jbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, għaliex ma jistax ikun ikkastigat talli sempliċiment kien isegwi u jottempera ruħhu mal-kirja kuntrattwali diġà stabbilita.*

10 *Illi dwar il-lanjanza tar-rikorrrenti mal-kwantum tal-kera li kien allaċjat mal-fond* de quo agitur *(qabel is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera sopraċitata. Tajjeb jingħad li l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili l-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kien jipprospetta ġià mekkaniżmu idoneu u xieraq ta' kumpens ferm qabel introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.*

11 *Illi di più, kif diġà aċċennat aktar 'il fuq, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021 u l-emendi li saru fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A ġie introdott mekkaniżmu ulterjuri u dan sabiex żżomm bilanċ tajjeb bejn il-partijiet soġġetti għal kuntratt ta' kirja, bħal dik in deżamina. Tajjeb ikun aċċennat ukoll li l-Att XXIV tal-2021 jagħti ukoll diskrezzjoni wiesgħa l-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jieħu dawk id-deċiżjonijiet opportuni kemm-il darba l-esponenti ma jkollhomx dritt għall-protezzjoni tal-liġi. Għalhekk dawn id-depożizzjonijiet huma ġià biżżejjed u m'hemmx lok għal din l-Onorabbli Qorti sabiex tagħti ebda rimedji oħra.*

12 *Illi kieku huwa minnu li l-kirja tal-fond* de quo agitur *tasal biex tinibixxi r-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjetà kif qed jivvantaw l-istess rikorrenti, wieħed jista' jasal għall-konklużjoni li kull kirja għal żmien indefinit tkun tista' tiġi tterminata mis-sid unilateralment u b'hekk eluf ta' nies isibu ruħhom mingħajr ebda saqaf fuq rashom u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda dispożizzjoni tal-liġi viġenti.*

13 *Illi peress li l-prinċipju ben stabbilit mill-Qrati nostrana, kif ukoll mid-Dritt Ċivili, ċioé dak tal-*pacta sunt servanda*, ir-rikorrenti kien ben konsapevoli minn din il-kirja u b'hekk ir-rikorrenti għandhom l-obbligu li jirrispettaw il-kirja kif inhi fil-preżent.*

14 *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost* dato ma non concesso *li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi leżjoni ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti, l-esponenti ma għandux ikun il-vittma tad-deċiżjoni tal-Istat, u b'hekk id-dikjarazzjoni tal-ksur u/jew il-ħlas tad-danni da parte tal-Istat għandu jkun suffiċjenti, u l-esponenti b'hekk jimmerita li jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ma jkunx hemm lok għal rimedji oħra kif kontemplati mir-rikorrenti.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi mil-liġi.

Għalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jitqiesu mhux ġustifikati, insostenibbli, abbużivi u kapriċċużi u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, kif ukoll bl-ispejjeż ta' din il-proċedura."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat illi fit-8 ta' Marzu, 2024, ir-rikorrent ippreżenta rikors, li ġie sostitwit b'rikors ieħor ippreżentat fit-8 ta' Mejju, 2024, fejn talab lil din il-Qorti tawtorizzah

jagħmel xi korrezzjonijiet fir-rikors promutur, u dan wara li rriżulta li minkejja li din hija kirja protetta, fil-fatt hija naxxenti mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, peress li l-fond huwa dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll[3], u l-kerrej huwa ċittadin Malti. Permezz ta' digriet mogħti fit-3 ta' Lulju, 2024, il-Qorti ddeċidiet li għandha tilqa' t-talba tar-rikorrent, b'dan illi l-intimati ngħataw l-opportunità jagħmlu eċċezzjonijiet ulterjuri.

4. L-intimat Avukat tal-Istat ippreżenta risposta ulterjuri fit-18 ta' Lulju, 2024, fejn eċċepixxa illi:

"Jesponi bir-rispett:

1 *Illi ma hux minnu li l-Artikoli 5, 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jledu d-drittijiet fundamentali vantati mir-rikorrenti;*

2 *Illi effettivament, ir-rikorrenti jrid jiddeċiedi jekk il-każ tiegħu jaqax taħt l-Artikolu 12 jew l-Artikolu 12A, stante li ma jistax ikun li ż-żewġ artikoli tal-Liġi huma applikabbli meta jipprovdu għal sitwazzjonijiet differenti;*

3 *Illi għad irid jiġi stabbilit jekk dak provdut fl-Artikolu 12(8) huwiex applikabbli għall-każ* de quo*;*

4 *Illi għal kull buon fini, issa li l-lanjanza tar-rikorrenti inbidlet għall-operat tal-Artikolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-investigazzjoni ġudizzjarja* de quo *għandha tkun limitata għas-sena 2018 meta ġew* in vigore *l-emendi għall-Kap. 158;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat illi fl-udjenza tat-3 ta' Lulju, 2024, din il-Qorti ħatret lill-**Perit Mario Axisa** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà mill-1 ta' Mejju, 1987 sal-31 ta' Mejju, 2021, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed.

[3] Ara Dok. A, *a fol.* 35 tal-proċess.

Rat illi l-Perit Axisa ppreżenta r-rapport tiegħu fis-27 ta' Novembru, 2024, u ħalfu fl-4 ta' Frar, 2025.

Rat illi fl-udjenza tal-5 ta' Frar, 2025, il-kawża tħalliet għas-sentenza, wara li l-partijiet ingħataw il-fakultà li jagħmlu noti ta' sottomissjonijiet.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mir-rikorrent.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

5. Ir-rikorrent huwa s-sid tal-fond numru 184, Flat 2, Triq il-Wied, Birkirkara [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], liema fond huwa wiret mill-poter ta' ommu Maria Borg, li ġiet nieqsa fil-11 ta' Ottubru, 2001. Spjega li meta huwa sar sid tal-fond, dan kien diġà mikri lill-intimat b'kera ta' €350 fis-sena, u peress li l-fond kien dekontrollat, il-kirja hija regolata bl-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrent spjega li l-ammont ta' kera li jirċievi huwa wieħed irriżorju, u għal dan iż-żmien kollu huwa qatt ma seta' jgħolli l-kera sabiex tkun tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Qal li huwa ma jafx meta u jekk ikunx jista' jieħu pussess tal-fond f'idejh. Jirriżulta li riċentement saru proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, li fi tmiemhom ġie deċiż li l-kera għall-fond għandha tiġi riveduta għal €4,000 fis-sena. Ir-rikorrent qiegħed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara li ġew miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u talab ukoll li jingħata rimedju xieraq għal-leżjonijiet sofferti minnu, inkluż li l-intimat ma jibqax jinvoka l-protezzjoni tal-liġi sabiex jibqa' fil-kirja.

6. L-intimat Avukat tal-Istat min-naħa tiegħu eċċepixxa li r-rikorrent għandu jġib prova tal-interess tiegħu f'din il-kawża, kif ukoll prova tat-titolu tiegħu. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrent ma jistax jilmenta li qiegħed

isofri ksur tal-jeddijiet tiegħu kif imħarsa bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, li ma japplikax għaċ-ċirkostanzi odjerni minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, u eċċepixxa wkoll li fil-każ odjern ma kien hemm l-ebda teħid forzuż. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-emendi leġislattivi li ġew ippromulgati f'dawn l-aħħar snin, jipprovdu rimedju tajjeb u suffiċjenti lil persuni fis-sitwazzjoni tar-rikorrent. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li m'għandu jintalab l-ebda żgumbrament tal-intimat mill-fond in kwistjoni. Fir-risposta ulterjuri tiegħu, ir-rikorrent eċċepixxa ukoll li mhux minnu li l-artikoli 5, 12 u 12A tal-Kap. 158 jledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent. Qal li r-rikorrent irid jiddeċiedi jekk il-każ tiegħu jaqax taħt l-artikolu 12 jew l-artikolu 12A, għaliex ma jistax ikun li ż-żewġ artikoli tal-liġi huma applikabbli meta jipprovdu għal sitwazzjonijiet differenti. Qal ukoll li għad irid jiġi stabbilit jekk dak ipprovdut fl-artikolu 12(8) tal-Kap. 158 huwiex applikabbli għall-każ *de quo.* Qal li issa li l-lanjanza tar-rikorrenti nbidlet għall-operat tal-Kap. 158, l-investigazzjoni ġudizzjarja *de quo* għandha tkun limitata għas-sena 2018, meta ġew *in vigore* l-emendi għall-Kap. 158.

7. L-intimat Carmelo Spiteri eċċepixxa li bħala ċittadin privat huwa għandu jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex huwa għamel użu minn liġi validament promulgata, u għalhekk m'għandux il-*locus standi in judicio* biex jipparteċipa f'dawn il-proċeduri. Eċċepixxa wkoll li fil-każ odjern sar użu mir-rimedju ordinarju li r-rikorrent għandu għad-dispożizzjoni tiegħu, u fi kwalunkwe każ huwa mhux mistenni li jħallas xi forma ta' kumpens għal-leżjonijiet sofferti mir-rikorrent. Jgħid ukoll li bl-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXVII tal-2018, ingħata rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jista' jġarrab ir-rikorrent.

Provi u riżultanzi

8. Flimkien mar-rikors promutur tiegħu, ir-rikorrent ippreżenta kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Ann Fenech Adami tad-19 ta' Frar, 2002[4]; kopja tal-irċevuti tal-kera mħallsa mill-intimat Carmel Spiteri[5]; kopja tal-kuntratt tal-immissjoni fil-pussess tal-4 t'Awwissu, 1993[6]; kopja tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-24 ta' Frar, 2023[7]; u kopja tal-*affidavit* tar-rikorrent.[8]

9. Fl-*affidavit* tiegħu, ir-rikorrent **Joseph Borg** spjega li huwa s-sid tal-fond, liema appartament kien mikri lill-intimat Carmel Spiteri b'kirja regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69[9], u li kienet soġġetta għall-kera ta' tliet mija u ħamsin Euro (€350), li kienu jitħallsu bil-quddiem. Qal li oriġinarjament il-fond kien jappartjeni lin-nannu tiegħu Carmelo Borg, li kien kera il-fond lil Carmel Spiteri u lil martu għall-ħabta tas-sena 1987. Qal li n-nannu tiegħu miet fit-12 t'Awwissu, 1992, u l-fond intiret minn ommu Maria Borg, filwaqt li l-kirja baqgħet għaddejja. Qal ukoll li huwa wiret il-fond mingħand ommu Maria Borg, li ġiet nieqsa fil-11 ta' Ottubru, 2001. Qal li peress li l-fond huwa mikri lil Carmel Spiteri b'kirja protetta, huwa ma jistax jgħolli l-kera kemm jixtieq, u lanqas ma jaf meta ser ikun jista' jirriprendi pussess tal-fond. Ir-rikorrent spjega li b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-24 ta' Frar, 2023, il-kera ġiet awmentata għal erbat elef Euro (€4,000) fis-sena b'effett mid-data tas-sentenza, u pagabbli f'żewġ skadenzi li jitħallsu kull sitt xhur bil-quddiem, imma lanqas dan l-awment m'huwa paragunabbli mal-kera li dan il-fond seta' jġib li

---

[4] *A fol.* 4 tal-proċess.
[5] *A fol.* 9 *et seq.* tal-proċess.
[6] *A fol.* 14 tal-proċess.
[7] *A fol.* 17 tal-proċess.
[8] *A fol.* 22 tal-proċess.
[9] L-affidavit tar-rikorrent ġie ippreżentat flimkien mar-rikors promutur tiegħu, u f'dan l-istadju kien għadu ma ġiex stabbilit li l-fond in kwistjoni fil-fatt kien dekontrollat, u l-kirja hija regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

kieku seta' jinkera fis-suq miftuħ, u l-kera stabbilita lanqas ma tkopri ż-żmien antecedenti għal din is-sentenza. Ir-rikorrent qal li peress li din il-kirja hija protetta bħala durata u bħala ammont ta' kera, qegħdin jinkisru d-drittijiet fundamentali tiegħu.

10. L-intimat **Carmel Spiteri**, fl-*affidavit* tiegħu[10] spjega li huwa inkwilin tal-fond li oriġinarjament inkera lilu u lil martu, li llum ġiet nieqsa. Qal li hu u martu bdew jgħixu fil-fond fl-1987, u huma dejjem gawdew jeddijiet lokatizji fuq il-fond skont kif tippermetti l-liġi, u wara s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-24 ta' Frar, 2023, il-kera ġiet awmentata għal erbat elef Euro (€4,000) fis-sena. Qal li huwa dejjem mexa mal-liġi, u għalhekk iħoss li m'għandu l-ebda responsabilità xi jġorr f'dawn il-proċeduri. Qal ukoll li l-fond in kwistjoni huwa l-unika residenza tiegħu, u huwa dejjem ħa ħsieb jagħmel il-manutenzjoni meħtieġa fil-fond. Flimkien mal-*affidavit* tiegħu, l-intimat Spiteri ppreżenta kopja tal-ktieb tal-kera mis-sena 2014 'il quddiem.[11]

11. Waqt l-udjenza tal-31 ta' Jannar, 2024, xehed **Andrew Xuereb**, *Senior Officer* fis-Sezzjoni Legali tal-Awtorità tad-Djar[12], li qal li fis-sena 1988 kienet ħarġet Ordni ta' Rekwiżizzjoni fuq il-fond, u d-derekwiżizzjoni inħarġet fil-25 ta' April tal-istess sena. Ix-xhud esebixxa kopja tar-reġistrazzjoni tal-fond bħala fond dekontrollat, liema reġistrazzjoni saret fl-20 ta' Ottubru, 1976.[13]

12. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Mario Axisa** fir-rapport tiegħu[14] spjega li l-fond in kwistjoni jifforma parti minn blokk residenzjali ta' żewġ appartamenti, li jinsabu fit-tieni u fit-tielet sular, bil-fond mertu tal-kawża jinsab taħt il-livell

[10] *A fol.* 39 tal-proċess.
[11] *A fol.* 41 *et seq.* tal-proċess.
[12] *A fol.* 58 tal-proċess.
[13] *A fol.* 61 tal-proċess.
[14] *A fol.* 100 tal-proċess.

tal-bejt. Qal li fil-pjan terran hemm aġenzija tal-ivvjaġġar li għandha entratura separata, aċċessibbli direttament minn triq pubblika. Il-Perit Axisa spjega li l-fond in kwistjoni jappoġġja proprjetajiet ta' terzi mill-irjiħat l-oħra, u l-art li fuqha huwa mibni l-blokk mhijiex *plot* dritta, iżda l-parti ta' ġewwa tagħha ddur għal wara l-btieħi ta' fondi residenzjali oħra, proprjetà ta' terzi. Qal li skont il-Pjan Lokali għaċ-Ċentru ta' Malta, ir-residenzi u l-istituzzjonijiet residenzjali huma limitati għas-sulari ta' fuq biss, u l-pjan terren għandu jintuża għal attivitajiet differenti, fosthom bħala uffiċini jew għal skopijiet kummerċjali. Il-Perit Axisa spjega wkoll li l-fond jinsab f'Żona ta' Konservazzjoni Urbana, peress li jinsab f'waħda mill-eqdem partijiet tal-lokalità. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju kkonstata wkoll li l-fond inbena fis-snin ħamsin, bi stil magħruf bħala *load bearing system,* b'ħitan tal-ġebel u soqfa tal-konkos rinfurzat *in situ*. Spjega wkoll li minkejja li huwa ma sabx ħsarat strutturali fil-fond, huwa inkwetanti li fil-partijiet esposti tas-soqfa, hemm sinjali ta' perkolazzjoni ta' ilma, li qiegħed iwassal għal tbajja' fuq iż-żebgħa, tfarfir tagħha, qsim fil-kisi, u l-possibilità li jiġi affettwat il-konkos. Qal li ħafna drabi dawn il-ħsarat huma assoċjati ma' nuqqas ta' manutenzjoni tal-bjut, u l-fatt li fuq il-bejt hemm madum tas-siment, ikompli jgħarraq is-sitwazzjoni, għax apparti li l-madum huwa poruż, huwa diffiċli li tiġi kkontrollata sitwazzjoni ta' perkolazzjoni minn daqstant fili. Qal li fil-fond hemm is-servizzi kollha installati, u minkejja li dawn huma relattivament qodma, jidher li ħafna minnhom għadhom fi stat funzjonali. Qal ukoll li uħud mill-finituri huma dawk oriġinali, filwaqt li oħrajn inbidlu tul is-snin, fosthom tikħil, kisi, żebgħa tal-ħitan u soqfa interni, u l-borduri tal-*gypsum* fil-kmamar. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li l-valur tal-fond fil-preżent huwa ta' mitejn u tletin elf Euro (€230,000), filwaqt li l-valur lokatizju tiegħu kien ta' €600 fis-sena fl-1987, u ta' €6,300 fis-sena 2022.

Konsiderazzjonijiet legali

Il-prova tat-titolu tar-rikorrent

13. Il-Qorti tibda billi tirrileva li hija tinsab sodisfatta mill-provi miġjuba mir-rikorrenti, li huwa s-sid tal-fond *per via di successione,* hekk kif fid-dikjarazzjoni *causa mortis* ippreżentata minnu flimkien mar-rikors promutur, ġie ddikjarat li huwa l-uniku eredi ta' ommu. Id-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Maria Borg ġiet ippubblikata wara li saru r-riċerki, u n-Nutar Ann Fenech Adami li ppubblikat l-att, spjegat li l-aħħar testment tad-defunta Borg, kien sar fl-atti tagħha stess. Il-Bord li Jirregola l-Kera, fis-sentenza tiegħu tal-24 ta' Frar, 2023, ma kellu l-ebda problema jawmenta l-kera li għandha tibda titħallas mill-inkwilin lir-rikorrent għall-fond, u għalhekk din il-Qorti tinsab pjenament sodisfatta li saret il-prova tat-titolu tar-rikorrent.

Kirja regolata bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta

14. Il-kirja li jilmenta dwarha r-rikorrent ilha li bdiet mis-snin tmenin, u għalhekk din il-Qorti tinsab sodisfatta li din hija kirja regolata bl-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. L-artikolu 5 tal-Kap. 158 jipprovdi kif ġej:

> "5(1) Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 6, id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanzi dwar il-Kera ma għandhom jgħoddu għal ebda dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mill-ġurnata li fiha d-dar tkun reġistrata skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3.
>
> (2) Meta fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll (sew jekk dak iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew xort'oħra) il-kerrej ikun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (3) għandu jkollhom effett u d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandhom japplikaw ukoll iżda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti mal-imsemmija dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu.

(3) Id-dispożizzjonijiet imsemmija fis-subartikolu (2) huma:

(a) Ikun kontra l-liġi li sid il-kera ta' dar ta' abitazzjoni jirrifjuta li jġedded il-kirja ħlief f'xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija fil-paragrafu (b), u jkun kontra l-liġi wkoll li dan jgħolli l-kera, jew jimponi kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kirja, ħlief kif provdut fil-paragrafi (ċ) u (d).

(b) Sid il-kera jista' biss jirrifjuta li jġedded il-kirja, u jista' biss jieħu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri għas-sodisfazzjon tal-Bord, b'rikors biex jieħu lura l-pussess, li matul iż-żmien tal-kirja, il-kerrej kien naqas li jħallas il-kera dovut minnu għal żewġ skadenzi jew iktar fi żmien ħmistax-il ġurnata minn dakinhar li sid il-kera jkun talbu biex iħallas, jew għax ikun għamel ħafna ħsara fid-dar, jew għax xort'oħra jkun naqas milli jħares il-kondizzjonijiet tal-kirja jew l-obbligi tiegħu taħtha, jew għax ikun uża l-fond xort'oħra milli prinċipalment bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

(c) Il-kera li għandu jitħallas taħt l-istess kirja wara d-data tal-ewwel tiġdid tal-kirja li jsir bis-saħħa ta' dan is-subartikolu jista' jiżdied minn sid il-kera, meta jsir dak it-tiġdid u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena li tiġi wara sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej, b'daqstant mill-kera li kien jitħallas minnufih qabel dak it-tiġdid jew qabel ma jibda kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jeċċedix l-imsemmi kera, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak il-kera ż-żieda fl-inflazzjoni mis-sena li l-kera li għandu jiżdied kien l-aħħar stabbilit.

(d) Meta, fid-data jew qabel id-data ta' xi tiġdid ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni, sid il-kera jippreżenta fir-Reġistru tal-Bord, ċertifikat, iffirmat minn arkitett u inġinier ċivili u li jkun aċċettat bħala jaqbel mal-fatti mill-kerrej jew ikun ġie hekk dikjarat mill-Bord fuq rikors li jsir minn sid il-kera fejn jitlob dik id-dikjarazzjoni, li juri li d-dar tkun fi stat tajjeb ta' tiswija, it-tiswijiet kollha u l-manutenzjoni kollha għandhom minn hemm 'il quddiem, u sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, ikunu r-responsabbilità tal-kerrej."

L-applikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

15. L-ilment ewlieni tar-rikorrent huwa li hu, ommu u n-nanniet tiegħu qablu, ġew imċaħħda minn introjtu xieraq mill-kirja tal-fond u mill-pussess jew l-użu tiegħu, għaliex il-liġi kif inhi fil-preżent tobbligah iġedded il-kirja favur l-istess inkwilin. Ir-rikorrenti jgħid li għalhekk il-jeddijiet tiegħu kif protetti bl-

artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ġew miksura.

16. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa *inter alia* l-improponibbilità tal-azzjoni odjerna *ai termini* tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni'] minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, li jgħid:

> "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 deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
>
> (a) Iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
> (b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà 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-proprjetà; jew
> (d) Tipprivax persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

17. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak li qalet din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Simone Galea et *vs.* Avukat Ġenerali et**[15], fejn proprju dwar dan il-punt, saru s-segwenti osservazzjonijiet:

> "*Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet 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. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap. 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu, 1962 u allura kienet* saved *bl-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.*
> ...

[15] 30.06.2020.

Riferibbilment għall-każ tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta' Marzu, 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin.

Il-Qorti m'għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravviżati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. Madankollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta' żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta' kera permessibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta' dawn l-emendi l-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b'mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravviżata taħt il-paragrafu (ċ) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista' jingħad illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art. 1531F jagħmel elenku speċifiku tal-persuni li f'determinati ċirkostanzi tista' tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista' jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjetà talli jservu sabiex jistabbilixxu cut off date *u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista' tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissodisfaw il-kriterji partikolari indikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b'ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma' dak li kien diġà impost bil-Kap. 69."*

18. Iżda l-Qorti tirrileva li fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta sar tibdil sostanzjali bl-emendi leġislattivi ppromulgati permezz tal-Att XXIII tal-1979, liema emendi leġislattivi ma jistgħux jitqiesu li huma *eżentati* bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. L-artikolu 5 tal-Kap. 158 ġie sostitwit kompletament wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979. L-emendi leġislattivi msemmija jistgħu jitqiesu li żiedu max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u l-interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba, kif ukoll kien hemm żidiet mal-finijiet li għalihom jew maċ-ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba.

19. L-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi wkoll li fil-każ odjern ma seħħ l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex ma kien hemm l-ebda teħid forzuż. Imma l-Qrati ta' kompetenza kostituzzjonali tagħna ripetutament ċaħdu din l-eċċezzjoni, wara li qiesu li l-kontroll fl-użu jammonta għal tfixkil fit-tgawdija u għalhekk sitwazzjoni li taqa' taħt l-artikolu 5 tal-Kap. 158 hija potenzjalment leżiva tal-jeddijiet fundamentali kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ddeċidiet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Marzu, 2020 fl-ismijiet **Brian Psaila *vs.* L-Avukat Ġenerali (illum l-Avukat tal-Istat) et**, fejn qalet illi:

> *"11. Fl-ewwel aggravju tal-appell tiegħu l-Avukat tal-Istat jgħid illi peress li kien hemm biss kontroll ta' użu tal-proprjetà tal-attur u ma kien hemm ebda "teħid forzuż ta' proprjetà", u s-sid ma ġiex "żvestit minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjetà", il-każ ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.*
>
> *12. Dan l-aggravju huwa manifestement ħażin.*
>
> *13. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jgħidx biss li ma tista' tittieħed ebda proprjetà mingħajr il-ħlas ta' kumpens xieraq, iżda wkoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà" ma jista' jittieħed mingħajr dak il-kumpens. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum huwa ċar illi lill-attur, bis-saħħa tal-liġi impunjata, itteħidlu l-jedd li jkollu l-pussess battal tal-fond, li ċertament huwa "interess" fil-proprjetà u dritt fuqha.[fn. 2: Ara e.g. John Bugeja v Rev. Alfred Calleja noe et, Kost. 11 ta' Novembru 2011.]."*

Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

L-inkwilin bħala leġittimu kontradittur

20. Il-Qorti tagħmel riferiment ukoll għall-eċċezzjoni mressqa mill-intimat Spiteri, li jgħid li huwa m'għandux jitqies bħala leġittimu kontradittur fil-proċeduri odjerni. Huwa veru li jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur, kwalsiasi kumpens li jrid jiġi likwidat għandu jagħmel tajjeb għalih l-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti, iżda huwa minnu wkoll li l-intimat Spiteri,

bħala inkwilin għandu jkun preżenti u jipparteċipa fil-proċeduri odjerni, aktar u aktar meta waħda mit-talbiet tar-rikorrent hija għall-iżgumbrament tal-intimat Spiteri mill-fond.

21. Tikkunsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Konvenzjoni Ewropea'], jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

22. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'l quddiem 'il-QEDB'], il-kontroll fuq il-kera, u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kiri, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ odjern għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità, u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[16]

23. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta'

[16] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.

diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu, u dan għaliex fis-snin ta' wara l-gwerra kien meħtieġ l-intervent leġislattiv tal-Istat sabiex jassigura li kulħadd ikollu akkomodazzjoni xierqa, u kien għalhekk li tfasslu diversi liġijiet sabiex jintlaħqu ċ-ċirkostanzi soċjali ta' parti mdaqqsa mill-popolazzjoni tal-pajjiż.

24. Fir-rigward tat-tieni element, jiġifieri li l-iskop irid ikun wieħed leġittimu, dan l-element ukoll jinsab sodisfatt, u dan għaliex il-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali hija wieħed mill-għanijiet li għandhom jaqdu l-gvernijiet sabiex jassiguraw li l-interess pubbliku jintlaħaq ukoll fil-kuntest tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti mid-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà fit-tqassim ġust tal-ġid tal-pajjiż, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

25. Huwa fir-rigward tat-tielet element, jiġifieri l-ħtieġa li jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u r-rispett għad-drittijiet fundamentali tas-sidien, li r-rikorrent qiegħed proprju jilmenta. Għaliex fil-fehma tar-rikorrent, il-liġijiet applikabbli qegħdin joħonqu l-bilanċ li għandu jkun hemm bejn il-jeddijiet tas-sidien fuq naħa waħda, u l-jeddijiet tal-inkwilini fuq in-naħa l-oħra. Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Maria Pia sive Marian Galea *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], dwar ilment kostituzzjonali li kien jikkonċerna l-artikolu 5 tal-Kap. 158, ingħad illi:

> *"19. L-ewwel qorti wara li għamlet il-konsiderazzjonijiet tagħha fuq il-provi akkwiżiti sabet li kien hemm ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti taħt l-artikolu preċitat stante l-indħil sostanzjali da parti tal-Istat fit-tgawdija ta' dik il-proprjetà mir-rikorrenti bi żbilanċ enormi bejn l-interessi ta' din tal-aħħar u l-interess pubbliku fid-*

[17] 14.12.2018.

dawl tal-korrispettiv li qed tipperċepixxi r-rikorrenti bil-miżuri leġislattivi mhux wieħed xieraq u huwa inadegwat fiċ-ċirkostanzi.

20. L-intimat Avukat Ġenerali jelenka seba' fatturi oħra li l-ewwel Qorti fil-fehma tiegħu kellha tqis meta applikat il-prinċipju ta' proporzjonalità fid-deċiżjoni tagħha. Diġà sar riassunt ta' dawn il-fatturi aktar 'il fuq f'din is-sentenza u l-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidrahom wieħed wieħed:

21.[i] Hu jissottometti li fejn hemm għan leġittimu meħud fl-interess leġittimu l-kumpens ġust jista' jkun inqas mill-valur fuq is-suq. Fir-rigward din il-Qorti tosserva li, għalkemm dan hu minnu abbażi ta' prinċipju ġenerali, fil-każ odjern l-ewwel Qorti qieset sew il-fatt li m'hemm l-ebda proporzjonalità bejn l-interessi tar-rikorrenti appellata u l-interess ġenerali għal akkomodazzjoni soċjali, u hawn il-qorti, filwaqt li tagħmel riferenza għall-paragrafu 43.0 u dawk sussegwenti, jiġifieri 43.1 sa 43.7 tas-sentenza appellata, tikkonsidra li saħansitra l-ewwel Qorti għamlet paragun tal-valur lokatizju fuq is-suq mal-kera li qiegħda tirċievi r-rikorrenti appellata u waslet għall-konklużjoni korretta li din qiegħda terfa' piż ferm akbar minn dak tal-intimati.

22. Huwa paċifiku wkoll li d-dritt tal-Istat mhux assolut u għandu jitqies mhux biss li s-sid qed jiġi miċħud mill-godiment tal-proprjetà tiegħu iżda wkoll u aktar importanti l-estent taċ-ċaħda tiegħu minn dak il-godiment. Il-valur lokatizju tal-lum ma jistax ma jitteħidx in konsiderazzjoni sabiex wieħed jasal għall-konklużjoni jekk hemmx effettivament leżjoni u f'każ li hekk jirriżulta allura l-gravità ta' dik il-leżjoni. Hekk ukoll irriteniet il-Qorti Ewropea fil-każ riċenti fl-ismijiet Bradshaw and Others v. Malta meta qieset li ukoll meħud in konsiderazzjoni li l-valur ippreżentat mis-sidien kien pjuttost għoli, il-kera li dawn kienu jirċievu ma setgħetx titqies bħala waħda proporzjonalment aċċettabli:

... Indeed, contrary to the Government's assertion, the Court sees no reason why the applicable rent should not be compared to "rents charged to commercial entities or to Maltese persons" which are the relevant comparators and therefore the rent applicable to them is precisely what constitutes a current market value. Thus, even accepting that the applicant's valuation is on the high side, the Court considers that, as found by the first-instance constitutional jurisdiction which examined the proportionality of the measure, the rent received by the applicants could not be considered in any way proportionate."

26. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[18], il-QEDB spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

[18] App. 8793/79, 21.02.1986.

"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".[19]

27. Din is-silta tispjega l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of."*[20]

28. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont il-valuri lokatizji annwali mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju mis-sena 1987 'l hawn, u anki tenut kont il-valur lokatizju tal-fond fis-sena 2018, u meħuda in konsiderazzjoni (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrent u mill-antekawża tiegħu minkejja l-awmenti li pprovda għalihom il-leġislatur b'diversi emendi leġislattivi introdotti tul is-snin, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li fis-sustanza dawn ammeljoraw il-pożizzjoni tas-sid; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat, partikolarment f'sitwazzjoni fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet

[19] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et**, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, 30.11.2001.
[20] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, 30.07.2015.

sostanzjalment miż-żmien meta saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tikkonkludi li fil-każ odjern ma ntlaħaq l-ebda proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

29. Il-Qorti tirrileva li l-perijodu ta' żmien rilevanti għall-fini tal-komputazzjoni li trid issir fir-rigward tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, huwa dak bejn l-1987 u d-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, iġifieri l-10 ta' Lulju, 2018.

30. In vista tas-sejbien ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, il-Qorti għalhekk sejra tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilu. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[21], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

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

31. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[22], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

> *"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni*

[21] 29.04.2016.
[22] 27.06.2019.

pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

32. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[23], il-Qorti Kostituzzjonali saħqet illi,

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

33. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni dawk il-fatturi kollha li jaċċenna għalihom l-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu, iżda wkoll li:

(a) l-ammont ta' kera li r-rikorrent seta' jipperċepixxi li kieku tħalla jikri l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, huwa ferm akbar mill-ammont attwali li huwa daħħal tul is-snin, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ bejn it-30 ta' April, 1987 u l-10 ta' Lulju, 2018, id-dħul totali tar-rikorrenti kien ikun ta' madwar €65,626.30, u dan skont l-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, elenkati *a fol.* 109 tal-proċess:

Sena	**€**
1987 (245 ġurnata)	[€600/365x245]=€402.74
1988-1992	€600 x 5 = €3,000
1993-1997	€960 x 5 =€4,800
1998-2002	€1,740 x 5 = €8,700

[23] 30.09.2016.

2003 - 2007	€2,200 x 5 = €11,000
2008 - 2012	€3,600 x 5 = €18,000
2013-2017	€3,420 x 5 = €17,100
2018 (190 ġurnata)	[5,040/365x190]= €2,623.56
B'kollox	**€65,626.30**

meta fil-fatt id-dħul attwali kien ta' madwar €10,850.[24]

34. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew ippromulgati ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat f'isem l-Istat Malti.

35. Il-Qorti tafferma li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali, mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna dejjem ġie ritenut li kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

36. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-

[24] Dan il-kalkolu nħadem skont dak li ddikjara ir-rikorrent nnifisu, u skont l-irċevuti tal-kera esesbiti in atti, minn fejn jirriżulta li l-intimat dejjem baqa' jħallas l-ammont ta' €350 fis-sena bħala kera għall-fond.

danni morali jew non-pekunjarji, għaliex il-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

37. Fil-komputazzjoni tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrent, il-Qorti qieset li fis-sentenza fl-ismijiet **Marshall and Others v. Malta**[25], il-Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"95. Thus, in assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. 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 (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, §18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)."*

38. Il-Qorti tqis, wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-QEDB ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fid-deċiżjoni tagħha **Case of Cauchi v. Malta**, liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-Qrati ta' kompetenza kostituzzjonali, li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' €25,900.73 huwa suffiċjenti, u dan wara li mis-somma ta' €65,626.30 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li setgħu jiġu pperċepiti mir-rikorrenti li

[25] QEDB, 11.02.2020.

kieku l-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ fil-perijodu bejn it-30 ta' April, 1987 u l-10 ta' Lulju, 2018, (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew €19,687.89 minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali tal-liġi li qiegħda tiġi attakkata, u (ii) imbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew €9,187.68 billi il-fond mhux neċessarjament kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; u (iii) anki tnaqqis ta' €10,850 rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perijodu kollu kif indikat iktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li l-kumpens non-pekunjarju għandu jkun fl-ammont ta' disat elef u tliet mitt Euro (€9,300).[26] Dawn id-danni kemm pekunjarji u kemm dawk mhux pekunjarji għandhom jitħallsu lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza.

<u>Decide</u>

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

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-intimat Carmel Spiteri minħabba l-korrezzjonijiet awtorizzati li saru fl-atti bid-digriet tagħha tat-3 ta' Lulju, 2024. Tiċħad it-tieni, is-sitt, it-tmien, it-tnax -il eċċezzjoni mressqa mill-intimat Spiteri, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tiegħu safejn huma kompatibbli ma' dak li ġie deċiż b'din is-sentenza;**
2) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat;**
3) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent limitatament safejn dan qiegħed jitlob li jiġi dikjarat li nkisru l-jeddijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-**

[26] €300 għal kull sena.

Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan senjatament minħabba l-applikazzjoni tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-artikoli 1531B u 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili.

4) Tillikwida l-kumpens li għandu jiġi likwidat favur ir-rikorrent għall-imsemmi ksur li huwa ġarrab, fis-somma ta' ħamsa u tletin elf u mitejn Ewro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€35,200.73), liema somma għandha titħallas lir-rikorrent mill-intimat Avukat tal-Istat fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza.

5) Il-Qorti tiċħad it-talba għall-iżgumbrament tal-intimat Spiteri mill-fond, għaliex mhijiex il-forum idoneju sabiex tordna l-iżgumbrament ta' inkwilin minn fondi suġġetti għal kirja protetta.

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

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal 25% mir-rikorrent, u 75% mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Christian Sammut
Deputat Reġistratur