Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
(Sede Kostituzzjonali)
Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru 270/2023 DC

Nutar Dr. Joanne Lia
Loraine (Loraine-Maria) Hili

vs

Anthony Fenech
Dorothy Fenech u
L-Avukat tal-Istat

Illum, 10 ta' Lulju 2025

Il-Qorti

Rat **ir-rikors tal-atturi** ppreżentat fit-22 ta' Mejju, 2023 permezz ta' liema ppremettew:-

1. *Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond bl-indirizz numru wieħed u sittin (61), ġja numru tlieta u għoxrin (23), Triq San Ġorġ, Luqa;*

1. *Illi kif jirriżulta mill-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti ta-Nutar Dr Carmelo Lia datat nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Awwissu tas-sena elf disa' mija wieħed u disgħin (1991) (kopja annessa w mmarkata Dok. L1), l-aħwa rikorrenti ġew assenjati, inter alia, din il-proprjeta', u dan kif jirriżulta mil-Ewwel Porzjon tal-indikat kuntratt;*

2. *Illi dan il-fond bl-arja u s-sottoswol, iżda mingħajr il-ġnien anness mad-dar għaliex dan jinsab mikri b'kirja separata, ġie konċess b'titolu ta' kera f'data preċedenti s-sena elfejn u ħmistax (2015);*

3. *Illi l-kera pagabbli sal-wieħed u tletin (31) ta' Marzu tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) kienet tammonta għal mitejn tmienja u tletin Ewro (€238.00);*

4. *Illi r-rikorrenti jagħmlu referenza wkoll għal kawżi riċenti deċiżi minn din l-Onorabbli Qorti inkluż dawk fl-ismijiet Borg et vs Avukat Ġenerali et (178/2019AF), Austin Demajo et vs l-Avukat tal-Istat et (8/2021GM), Roberta Calleja et vs Mary Bonello et (99/2019FDP) u Marilyn Tanti vs L-Avukat Ġenerali (67/2017JRM), fejn il-Qorti sabet li l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilin u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid privat kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

5. *Illi matul is-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), ir-rikorrenti ntavolaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (Rikors Numru 362/2021) fejn ippremmettew illi l-kera li kienet qed titħallas kienet irriżorja fis-suq tal-lum u talbu lill-imsemmi Onorabbli Bord sabiex: "(i) jwettaq it-test tal-meżżi tal-intimati skond l-Artikolu 12A(3)(c) tal-Kapitolu 69 u jiddetermina jekk l-istess intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi; u (ii) f'każ li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi: (a) ixolji l-kirja favur l-intimati tad-dar 61 (ġa 23), Triq San Ġorġ, Luqa; (b) jagħti żmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirralaxxjawh battal f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti; (c) jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimati lill-esponenti għall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perjodu, iii) f'każ li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kirterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati għar-rigward tal-fond 61 (qabel 23), Triq San Ġorġ, Luqa, għal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-01 ta' Jannar 2021, u jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lill-esponenti l-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu.";*

6. *Illi nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Settembru tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022), il-Bord li Jirregola l-Kera ddispona mit-talbiet tar-rikorrenti billi kkonkluda li l-intimati Fenech jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u ddikjara li l-kera tad-dar numru wieħed u sittin (61), ġja tlieta u għoxrin (23), Triq San Ġorġ, Luqa, bl-arja u s-sottoswol, għandha tiżdied u riveduta fl-ammont ta' għaxart elef u tmien mija u ħamsin Ewro (€10,850.00) fis-sena (kopja annessa w mmarkata Dok. L2);*

7. *Illi minkejja l-Att XXIV tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) u d-deċizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera li ddispona mit-talbiet tar-rikorrenti billi laqa' t-talbiet tagħhom b'mod parzjali, tali liġi u sentenza tal-Bord ftit li xejn taffiet il-preġudizzju li qegħdin isofru r-rikorrenti, hekk kif xorta waħda:*

(a)Il-kera għadha limitata u għalhekk il-kontroll fuq il-quantum tal-kera kien u għadu f'idejn l-Istat;

(b)L-intimati baqgħu jiġu rikonoxxuti bħala inkwilini protetti għal żmien indefinit u għalhekk ir-rikorrenti għadhom legalment b'idejhom marbuta sal-ġurnata preżenti hekk kif iridu jibqgħu jġeddu din il-kera kontra r-rieda tagħhom;

(c)Il-leġislatur naqas għal kollox milli jintroduċi rimedju effettiv għas-snin ġja passata ta' kera miżera u interferenza fid-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija libera tal-proprjeta' tagħhom;

8. *Illi ċertament mhuwiex il-każ li bl-emendi li ġew introdotti permezz ta' l-Att XXIV tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), is-sitwazzjoni tas-sidien privati u ċioe' tar-rikorrenti ġiet indirizzata b'mod effettiv hekk kif b'dawn l-emendi xorta waħda baqa' fis-seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti;*

9. *Illi inoltre l-emendi li daħlu permezz ta' l-Att XXIV tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) ma joffru l-ebda rimedju retroattiv għal preġudizzju li kienu, u għadhom, qed isoffru r-rikorrenti u għalhekk ir-rikorrenti ma kellhom ebda għażla oħra ghajr li jistitwixxu l-proċeduri odjerni sabiex jieħdu kumpens xieraq;*

U wara li hekk ippremettew, l-atturi talbu lil din il-Qorti:-

(i) Tiddikjara leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta tagħhom tal-fond numru wieħed u sittin (61), gja tlieta u għoxrin (23), Triq San Ġorġ, Luqa, bl-arja u s-sottoswol, u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali, liema konvenzjoni saret parti integrali tal-liġijiet domestici permezz tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

(ii) Tiffissa u tillikwida kumpens xieraq bħala danni pekunjarji u danni morali għas-snin kollha li r-rikorrenti batew u għadhom qeghdin ibatu vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom u dan prevja, jekk hemm bzonn, billi tappunta perit nominandi;

(iii) Tordna lill-intimati u/jew min minnhom, sabiex iħallsu l-kumpens hekk likwidat skond it-tieni talba bl-imgħaxijiet legali sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kontra l-istess intimati u/jew min minnhom li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni u bl-imgħaxijiet legali.

B'riżerva għad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti fil-konfront tal-intimati, inkluż għad-drittijiet kollha tagħhom fil-konfront tal-intimati fosthom ghal kwalunkwe ksur tal-kondizzjonijiet tal-kera.

Rat **ir-risposta tal-konvenut l-Avukat tal-Istat** ipprezentata fis-16 ta' Awwissu, 2023 permezz ta' liema eċċepixxa:-

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jeħtieġ li jġibu prova ċara tat-titolu tagħhom li turi kif il-fond 'bl-indirizz numru wieħed u sittin (61), ġja numru tlieta u għoxrin (23), Triq San Ġorġ, Luqa' jappartjeni lilhom;*

2. *Illi preliminarjament, jekk jirriżulta li r-rikorrenti jew l-ante-kawża tagħhom ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji mogħtija lilhom bil-liġi, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli tistħarreġ ulterjorament l-ilmenti mressqa. Dan a tenur tal-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

3. *Illi bla ħsara għas-suespost, jeħtieġ li r-rikorrenti jindikaw liema artikoli tal-Liġi qegħdin jilmentaw dwarhom stante li dan ma jirriżultax b'mod ċar mir-rikors promotur. In vista ta' dan, l-esponent jirriżerva li jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri jekk jirriżulta l-ħtieġa;*

4. *Illi bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom jġibu prova xierqa li turi kif il-proprjetà in kwistjoni kienet soġġetta għall-kirja protetta;*

5. *Illi bla ħsara għall-premess, l-allegazzjonijiet, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda;*

6. *Illi bla ħsara għall-premess, jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda;*

7. *Illi bla ħsara għall-premess, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għal dawk il-perjodi li l-istess rikorrenti ma kellhom l-ebda jedd fil-liġi li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjetà in mertu;*

8. *Illi bla ħsara għas-suespost, mill-lenti tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, l-esponent iwieġeb li skond il-proviso ta' dan l-artikolu Konvenzjonali, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll*

tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

9. *Illi bla ħsara għas-suespost, jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009, l-artikoli 1531B u 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mill-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Għalhekk ma ġewx vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tar-rikorrent u ma hemmx ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

10. *Illi dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistawx jinvoka l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;*

11. *Illi bla ħsara għas-suespost, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, wieħed ma jistax jilmenta li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat jew li m'għandux rimedju effettiv. Skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu lil Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb u ġust bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Illi in oltre' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dejjem skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx ikollhom protezzjoni mill-Istat. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċiżżju ma huwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda skond l-artikolu 4A(8) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jista' jerġa jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkustanzi ekonomiċi tal-kerrej;*

12. *Illi stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;*

13. *Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni;*

14. *Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrenti, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta l-proprjetà in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrenti jew id-data ta' meta skada t-terminu orġinali tal-kirja (f'każ li t-terminu oriġinali tal-kirja skada wara li r-rikorrenti saru sidien) sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;*

15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.*

Rat **ir-risposta tal-konvenuti Anthony Fenech u Dorothy Fenech** ippreżentata fil-11 ta' Awwissu, 2023 permezz ta' liema eċċepixxew:-

1. *Illi fl-ewwel lok, it-talbiet rikorrenti, huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża odjerna.*

2. *Illi fit-tieni lok, għandu jingħad, illi qabel wieħed jistitwixxi proċeduri kostituzzjonali, għandu qabel xejn, jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju, jeżisti ai termini ta' l-emendi introdotti permezz ta' l-Att XXIV tal-2021.*

3. *Illi fit-tielet lok għandu jingħad, illi fil-kas odjern, il-kera ġia ġiet awmentata għar-rata ta' €10,850.00 fis-sena, permezz ta' deċiżjoni mogħtija mill-Bord li Jirregola il-Kera, nhar it-22 ta' Settembru 2022, fl-ismijiet; 'Dr Joanne Lia et vs Anthony Fenech et', (Rikors numru 362/2021).*

4. *Illi fir-raba' lok, l-esponenti dejjem imxew skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, tejbu u saħansitra żammew il-fond fi stat tajjeb, anzi għamlu fih diversi benefikati, rikonoxxuti ukoll mir-rikorrenti, qatt ma kisru il-kundizzjonijiet tal-kera, jew il-liġi, dejjem ħallsu fil-ħin il-kera, u għalhekk ma għandhom isofru l-ebda konsegwenzi ta' dan, u ma għandhomx jiġu ikkundannati la responsabbli għad-danni, u konsegwentement lanqas responsabbli sabiex iħallsu xi kumpens bħala danni.*

5. *Illi fil-ħames lok, l-esponenti jgawdu mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk ma għandhom lanqas isofru l-ebda konsegwenza, u għalhekk ma għandhom bl-ebda mod jiġu kkundannati responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi jħallsu xi kumpens in linea ta' danni.*

6. *Illi fis-sitt lok, dan il-fond huwa ir-residenza unika ta' l-esponenti, u joqgħodu fih waħedhom.*

7. *Illi fis-seba' lok, kif inhu ben saput, l-esponenti ma għamlu l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhomx jinstabu ħatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma għandhom ibatu ebda konsegwenzi, jew jiġu dikjarati responsabbli għal xi*

danni, u lanqas ikkundannati iħallsu ebda kumpens, u lanqas ma għandhom isofri ebda spejjeż kif mitlub fir-rikors promutur.

8. Illi fit-tmien lok, jirriżulta permezz ta' l-emendi introdotti permezz ta' l-Att XXIV tal-2021, is-sidien ingħataw ukoll il-possibilita' bl-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jibdew jirċievu kera annwali li tista' tlaħħaq għal mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni, li kif ġia ingħad ir-rikorrenti ġia ipprevalixxew irwieħhom mill-imsemmi dritt, apparti mill-fatt, illi fiċ-ċirkostanzi odjerni ta' l-esponenti, l-imsemmija kirja ma tistax tipperdura wara li jiġu nieqsa l-esponenti, u inoltre bl-imsemmija emendi inħoloq bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, u għalhekk il-lamentazzjoni tar-rikorrenti, ġiet newtralizzata bl-introduzzjoni ta' l-imsemmija emendi.

9. Illi għalhekk l-esponenti m'għandhom isofru ebda spejjeż.

10. Salv, risposti ulterjuri.

Rat id-digriet tal-ħatra ta' perit ġudizzjarju, fuq talba tal-atturi, biex jistma l-valur lokatizju tal-fond għas-snin bejn l-1987 u l-2023, b'intervalli ta' ħames snin.[1]

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali.

Ikkunsidrat

PROVI

Illi l-atturi huma sidien tal-fond numru wieħed u sittin (61), ġa numru tlieta u għoxrin (23), Triq San Ġorġ Ħal Luqa. Huma akkwistaw il-fond b'kuntratt ta' diviżjoni fl-1991[2] (l-ewwel porzjon hemm imsemmi), wara li wirtu lil Caterina Sapienza[3] u kellhom dan il-fond u proprjeta' oħra in komun ma' terzi. Il-fond, bl-arja u s-sottoswol, ilu mikri lill-konvenuti sa mill-1982, imma l-kirja ma tinkludix il-ġnien anness mad-dar, li hu mikri b'kirja separata. Fl-2022 il-kera li kienu jħallsu kienet ta' mitejn tmienja u tletin euro (€238) fis-sena.

[1] Fol 38
[2] Fol 5
[3] Skont testment tagħha tat-8 ta' Jannar 1981, li pero' ma kienx esebit.

Illi l-atturi bdew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera,[4] fejn il-Bord sab li l-konvenuti jissodisfaw it-test tal-mezzi u għolla l-kera għal għaxart elef tmien mija u ħamsin euro (€10,850) fis-sena, pagabbli mid-data tas-sentenza.[5]

Illi fl-affidavit tagħha, l-attriċi n-Nutar Joanne Lia qalet li hi u oħtha, l-attriċi l-oħra Loraine Hili, wirtu dan il-fond mingħand iz-zija ta' missierhom Catherine Sapienza li mietet fit-8 ta' Jannar 1988, u ħatret bħala eredi universali tagħha lill-erba' proneputijiet tagħha, fosthom l-atturi. Fl-1991, mal-kuntratt ta' diviżjoni, il-fond sar tal-atturi bejniethom. Qalet li hi dejjem taf lil din id-dar mikrija lill-konvenuti u għal diversi snin ħallsu l-kera għand ix-xhud attriċi. Ikkonfermat li fl-2022, il-kera mħallsa kienet ta' €238 fis-sena, u fis-snin ta' qabel, kienet iktar baxxa.

In kontroeżami l-attriċi n-Nutar Lia, qalet[6] li hi u oħtha qatt m'għamlu manutenzjoni fil-fond imma l-konvenuti kienu jieħdu ħsieb il-fond u jagħmlulu manutenzjoni ġenerali. Qalet li qabel din il-kawża, riċentement ippreżentaw proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera. Pero' qabel dawn, qatt ma bdew proċeduri dwar il-kera ta' dan il-fond. Qalet li għollew il-kera skont il-liġi, skont l-għoli tal-ħajja, skont l-emendi tal-2018. Qalet li l-kirja bdiet qabel ma wirtuh huma, forsi bejn ħamsa u għaxar snin qabel wirtuh, fis-sebgħinijiet. Qalet li meta wirtuh, kien hemm użufrutt favur missierhom u z-zija tagħhom. Qalet li missierhom miet fl-14 ta' Marzu 1997 u z-zija tagħhom, li mietet, kienet irrinunzjat għall-użufrutt.

Illi l-perit ġudizzjarju fir-rapport tiegħu[7] qal li dan il-fond hu townhouse residenzjali fuq żewġ toroq, u li din id-dar ilha mibnija żgur iktar minn ħamsin sena. Fiha kobor ta' madwar mija u erbgħin metru kwadru (140 m.k.). Qal li l-fond jeħtieġ manutenzjoni ġenerali. Fih soqfa tax-xorok u travi tal-ħadid f'partijiet minnu. Il-finituri huma qodma imma miżmuma sew. Hu stama l-fond fl-2023 għall-valur ta' sitt mija ħamsa u tmenin elf euro (€685,000) u l-valur lokatizju għal ħmistax-il elf tmien mija ħamsa u tletin euro (€15,835) fis-sena. Qal li bbaża dan il-kalkolu fuq il-market value u fuq il-property price index maħruġ mill-Bank Ċentrali.

---

[4] Ara sentenza f'dawk il-proċeduri, Rikors 362/2021, mogħtija fl-2022 a fol 12 u kopja oħra tagħha a fol 120
[5] Is-sentenza kienet mogħtija fit-22 ta' Settembru 2022
[6] Fol 83
[7] Fol 52

Illi in eskussjoni, l-perit ġudizzjarju qal li uża l-metodu ta' valutazzjoni komparattiva fejn qabbel proprjetajiet simili fl-istess lokalita' waqt li aġġusta l-valur għal senserija, commissions u negozjar tal-prezz. Minn hawn ħareġ rata kull metru kwadru. Qal li ma ħax in kunsiderazzjoni l-potenzjal tal-fond imma tqieset biss il-qagħda tal-fond dakinhar tal-aċċess, mingħajr ameljoramenti. Esebixxa dokumenti li juru prezzijiet ta' proprjetajiet simili li qabbel magħhom.[8]

Illi fix-xhieda tagħha, l-konvenuta Dorothy Fenech[9] qalet li dejjem għamlu l-manutenzjoni li kien hemm bżonn fil-fond, kif ukoll it-tiswijiet meħtieġa, u kollox għamlu a spejjeż tagħhom. Dan ix-xogħol jinkludi tibjid, żebgħa tal-bibien u ħsarat bħal viti u ilma. Ma kienx hemm bżonn li jibdlu kmamar tal-banju. Qalet li l-ewwel kienu jħallsu l-kera lis-sinjuri Sapienza, imbagħad lis-sinjura Pace Moore[10], imbagħad lil omm l-attriċi u issa lill-attriċi Dr Lia. Qalet li dejjem imxew tajjeb magħhom. Ġieli talbuhom jgħollu l-kera[11]. Kellhom kuntratt tal-kera mas-sinjura Sapienza[12] u issa ma' Dr Lia[13]. Esebiet irċevuti ta' kera li jibdew mill-1982 sallum.[14]

KUNSIDERAZZJONIJIET

Illi permezz tal-proċeduri odjerni l-atturi jilmentaw li tul dawn is-snin kollha, sallum, u minkejja li daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021 fil-Kap 69, huma u l-aventi causa tagħhom ma setgħux jieħdu l-fond lura u lanqas setgħu jgħollu l-kera, u dan minħabba l-provedimenti tal-Kap 69. Isostnu li anke meta għoliet il-kera wara proċeduri fil-Bord tal-Kera, xorta waħda din il-kera għadha ma tirriflettix il-kera fis-suq. Huma jallegaw ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan minħabba l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 fir-rigward tal-fond proprjeta` tal-attur. Huma qed jitolbu wkoll ir-rimedji opportuni inkluż likwidazzjoni u kundanna għall-ħlas ta' kumpens adegwat, kemm kumpens pekunjarju u kif ukoll kumpens nonpekunjarju. Igħidu wkoll li minkejja l-emendi tal-Att XXIV tal-2021 u d-deċiżjoni tal-Bord, il-kera għadha baxxa. Jgħidu li

[8] Fol 89 u fol 90
[9] Fol 95
[10] Iz-zija tal-atturi
[11] Ara fol 117
[12] Fol 118. Kuntratt sar fl-1982
[13] Fol 119. Kuntratt sar fl-1993
[14] Fol 100 sa fol 116

xorta jridu jirrikonoxxu lill-inkwilini u s'issa ma kellhomx rimedju għas-snin passati.

Ikkunsidrat

Rimedju ordinarju

Illi fit-tieni eċċezzjoni tagħhom, il-konvenuti Fenech kif ukoll l-Avukat tal-Istat qajmu eċċezzjoni fis-sens li jgħidu li l-atturi m'eżawrewx ir-rimedju ordinarju mogħti lilhom mil-liġi. Huwa l-artikolu 4(2) tal-Kap 319 li jirregola l-kwistjoni tar-rimedji ordinarji.

Illi minn qari ta' dan l-artikolu jirriżulta li l-Kap 319 jipprovdi li l-Qorti tista' fid-diskrezzjoni tagħha tastjeni milli tagħti r-rimedju straordinarju jekk issib li kien hemm rimedji oħra ordinarji li l-persuna setgħet talbet għall-istess ksur.

Illi l-konvenuti pero ma spjegawx għal liema rimedju qed jirreferu u ċertament mhux il-kompitu ta' din il-Qorti li tipprova tassumi dak li ma ġiex speċifikat mill-parti konċernata. Il-Qorti ser tgħid biss li lment tal-atturi huwa dwar ksur tad-drittijiet fundamentali fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u ma jidhiex li l-atturi għandhom rimedji oħra ħlief din il-proċedura ta' natura kostituzzjonali. Dan jgħodd kemm għall-preżent kif ukoll għaż-żmien passat li ilhom sidien jew kellhom sehem mill-proprjeta' in kwistjoni. Għandu jingħad ukoll li r-rikorrenti rrikorrew għar-rimedji skont il-Kap 69 hekk kif dawn saru disponibbli.

Illi għalhekk il-Qorti qed tiċħad din l-eċċezzjoni sollevata miż-żewġ konvenuti.

Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

Ikkunsidrat

Illi l-atturi qed jallegaw ksur tad-dritt tal-proprjeta` tagħhom kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. B'mod speċifiku l-atturi igħidu li l-Kap 69 ġegħelhom, lilu u lill-ante causa tagħhom, jirrikonoxxu lill-familja Fenech bħala inkwilini, sena wara sena, mingħajr il-possibilita li l-kera togħla biex tiġi daqs dik fuq is-suq ħieles u mingħajr il-possibilita li jieħdu l-post lura.

Illi l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi li:

> *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-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Illi l-atturi jsostnu li l-fatt li kellhom bilfors jibqgħu jirrikonoxxi lill-istess kerrejja tul is-snin u ġeddew il-kirja mingħajr il-possibilta' li l-kera togħla, huwa kontroll qawwi tal-użu tal-proprjeta' mill-Istat. Huma jgħidu li dan il-kontroll tant hu eċċessiv li jmur lil hinn mill-interess ġenerali li l-Istat hu obbligat iħares.

Illi huma tlieta l-elementi li jridu jittieħdu in konsiderazzjoni biex jiġi determinat jekk kienx hemm ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` u jekk il-kontroll da parti tal-Istat fuq l-użu tal-proprjeta' skont it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 kienx eċċessiv[15]. Dawn huma il-legalita' tal-azzjoni, l-interess pubbliku fl-azzjoni u l-proporzjonalita`.

Illi ma jidhirx li l-atturi qed jattakkaw il-legalita' tal-azzjoni, peress li l-aġir tal-Istat hu ben regolat b'liġi. Lanqas ma jidher li qed jattakkaw l-interess pubbliku, peress li f'kull żmien hemm lok li l-istat jagħti protezzjoni biex jassigura li kulħadd ikollu post fejn jgħix. Dan l-interess pubbliku għadu jissussisti sallum fil-Kap 69 u bl-emendi kollha li saru fih. L-atturi iżda jidher li qed jattakkaw il-mod kif tħaddem dan l-interess pubbliku u ċioe` in-nuqqas ta' proporzjonalita` bejn id-dritt ta' proprjeta` tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrej. F'dan ir-rigward l-atturi jgħidu li din il-proporzjonalita` ntilfet fil-liġi kif kienet, peress li l-interessi tas-sid twarrbu u l-miżien miel għal kollox favur il-kerrej. Il-konsegwenza ta' dan kienet li l-kera pagabbli kienet baxxa wisq biex tagħmel sens ekonomiku għas-sidien.

Illi f'dan ir-rigward għandu jingħad li l-Kap 69 sa minn meta kien promulgat kien maħsub biex jipproteġi lill-inkwilini fi żmien meta l-qagħda ekonomika ta' ħafna kienet tirrikjedi li jkun hemm kontroll fuq l-ammont tal-kera pagabbli. Kien meħtieġ ukoll li l-kera tiġġedded awtomatikament favur l-istess inkwilini u dawk li jirtuhom. L-għan soċjali tal-liġi kien qawwi u kien jiġġustifika l-intervent tal-Istat fuq it-tgawdija tal-proprjeta` mis-sid. Fil-fatt il-proviso tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol jagħraf din il-prerogattiva tal-Istat li jieħu dawk il-miżuri li jkun hemm bżonn meta jkun meħtieġ li jipproteġi xi faxxa jew oħra tas-soċjeta'.

---

[15] **Hutten-Czapska v Poland** Application no. 35014/97, deċiż mill-QEDB fid-19 ta' Ġunju 2006.

Illi pero’ maż-żmien il-bżonnijiet soċjali li qabel iġġustifikaw l-intervent tal-Istat naqsu peress li l-pajjiż sar aktar affluwenti. Għalkemm ħadd ma jista’ jiċħad li għad hawn persuni li għandhom bżonn għajnuna, din tista’ u qiegħda tingħata b’modi differenti. Minkejja dawn l-iżviluppi l-liġi ma mxietx maż-żmien, b’mod li s-sid dan l-aħħar snin baqa’ jerfa’ l-istess piż għax l-ammont ta’ kera baqa’ baxx meta mqabbel mal-prezz tal-proprjeta` u l-valur lokatizzju fis-suq ħieles. Is-sid baqa’ marbut ukoll li jirrikonoxxi lill-istess inkwilin jew is-suċċessuri tiegħu u ma kienx liberu li jieħu l-proprjeta` lura. Hu bir-raġun li s-sidien jilmentaw u jgħidu li l-għajnuna li hi soċjalment meħtieġa llum lill-inkwilini, qed jagħtuha huma, ċittadini privati oħra, minflok il-Gvern. Kien biss fl-2009 u iktar tard fl-2021, li bdew jinbidlu l-affarijiet, b’mod li l-kera setgħet togħla, għalkemm b’mod kontrollat; fl-istess perjodu ingħatat il-possibilita` lis-sid li jieħu l-fond lura.

Illi fil-każ in eżami kemm il-kerrejja kif ukoll l-atturi kienu marbuta bil-kundizzjonijiet imposti mill-Kap 69 qabel l-emendi fuq imsemmija, kemm fl-ammont ta’ kera li kienu jipperċepixxu kif ukoll f’dak li jirrigwarda it-tiġdid awtomatiku tal-kirja. Tul is-snin il-kera li kien jirċievi l-attur żdiedet xi ftit pero’ baqgħet baxxa ħafna meta mqabbla mal-kera fis-suq ħieles. U ma kienx hemm possibilita` li dan l-ammont jiżdied biex jirrifletti l-valur tal-proprjeta`. Lanqas kien hemm il-possibilta’ li l-kera tagħlaq u l-fond jirritorna fil-pussess tal-attur.

Illi l-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew x’jikkostitwixxi aġir ‘*fl-interess pubbliku*’ u ‘*fl-interess ġenerali*’ u f’liema livelli jridu jkunu biex id-dritt tal-proprjeta` jibqa’ protett. Fil-kawża **Amato Gauci vs Malta**[16], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> *1. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant’s property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time. It has already been established that the applicant did not have an effective remedy enabling him to evict the tenants (see, a contrario,* ***Velosa Barreto,*** *cited above), either on the basis of his own need or that of his relatives or on the basis that Mr and Mrs P. were not deserving of such protection, as they owned alternative accommodation. Consequently, the application of the law itself lacked*

[16] Application no. 47045/06 deċiża fil-15 ta’ Settembru 2009.

adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners. The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.

2. Moreover, both the amount of rent received by the applicant, namely EUR 210 per year and the maximum amount of rent the applicant could obtain, namely EUR 420, were, as confirmed by the Constitutional Court, "certainly low". Indeed, the amount of rent contrasts starkly with the market value of the premises as submitted by the applicant. The Court considers that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, ***Mellacher and Others,*** *cited above, § 45). Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit.*

3. In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, ***Hutten-Czapska****, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.*

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

Illi aktar riċenti, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem[17] qalet ukoll li:

[17] Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016.

> *Having regard to the meagre amount of rent received by the applicant, which persists to date despite the relevant amendments, the Court finds that a disproportionate and excessive burden continues to be imposed on the applicant, who has been ordered to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to C.C. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property (ibid; see also, mutatis mutandis, in connection with the above-mentioned amendments, **Anthony Aquilina v. Malta**, §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014).*
>
> *58. There has accordingly been a breach of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.*

Illi b'serje twila u kostanti ta' ġurisprudenza simili għal dawn, il-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew li tul is-snin fejn il-prezz tal-proprjeta` fis-suq żdied b'mod sostanzjali waqt li l-kera baqgħet l-istess, f'ammonti marbuta ma' snin fejn il-qagħda soċjali tal-poplu kienet totalment differenti, dan ċertament impona piż kbir fuq is-sid. Is-sid lanqas ma kellu l-possibilta' reali li xi darba l-fond jerġa' lura għandu. Hekk intilef għal kollox il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess pubbliku li jkunu mħarsa dawk li kellhom bżonn għajnuna u l-interess privat tas-sid li jgawdi ħwejġu u jużahom kif jidhirlu mingħajr indħil mill-Istat.[18]

Illi anke f'dawk il-każijiet fejn kerrej verament ma jkollux mezzi tiegħu u jkollu bżonn l-intervent tal-Istat minħabba li l-kera skond is-suq ħieles tkun għolja, dan xorta ma jiġġustifikax liġi li żżomm il-kera baxxa ħafna. Lanqas ma jiġġustifika liġi li tagħmilha obbligatorja li l-kirja tintiret, b'inċertezza kbira jekk is-sid jirnexxilux xi darba jeħodha lura. L-Istat għandu diversi mezzi oħra kif jista' jgħin lill-kerrejja li jkollhom bżonn l-għajnuna mingħajr ma jimponi l-piż kollu fuq sid il-proprjeta`. Id-dritt fundamentali ta' protezzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta' ma jipprovdix li jrid isir profitt bil-kera mħallsa, imma jipprovdi li għandu jkun hemm proporzjonalita` bejn id-drittijiet u l-piżijiet imposti fuq il-partijiet.

Illi anke meta kienu introdotti emendi fl-2009 għall-Kap 69, xorta waħda ż-żieda fil-kera ma kinitx biżżejjed biex il-kera mħallsa tqarreb lejn dik fis-suq, b'konsegwenza li s-sidien baqgħu iġorru l-piż ta' kera baxxa għal iktar snin. U l-possibilita' li s-sidien jieħdu l-fond lura baqgħet remota wkoll.

[18] Dan ir-raġunament kien ikkonfermat anke riċentement - ara **Zammit and Busuttil vs Malta** App no 55102/20 u **Vassallo vs Malta** App no 52795/20 deċiżi mill-QEDB fit-12 ta' Settembru 2023.

Illi mbagħad bl-emendi tal-2021 il-pożizzjoni nbidlet sew fis-sens li l-kera setgħet issa tkun stabbilita skont il-valur fis-suq tal-proprjeta', għalkemm setgħet tasal sa perċentwal stabbilit. Barra minn hekk, is-sid seta' jieħu l-fond lura jekk jirriżulta li l-kerrej m'għandux dritt għall-protezzjoni skont il-liġi u l-mezzi li għandu. Dawn l-emendi jipprovdu għall-possibilta' li s-sid jibda proċeduri fil-Bord li Jirregola l-Kera biex il-Bord jistabbilixxi kera skont il-valur tal-proprjeta' fis-suq. Din il-kera, għalkemm limitata xi ftit bir-rata ta' massimu ta' 2% tal-valur tal-fond, tqarreb sew lejn il-kera fis-suq. Barra minn dan, jista' jsir test tal-mezzi tal-kerrej, u jekk jirriżulta li għandu mezzi oħra, allura l-fond jista' jerġa' lura għand is-sid. Barra minn hekk, din il-proċedura tista' ssir iktar minn darba, speċjalment jekk ikun hemm tibdil fiċ-ċirkustanzi. Dan kollu ġa kien stabbilit mill-ġurisprudenza:

> *Ir-rata ta' kera ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att XXIV.2021 jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera de quo agitur m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`.*[19]

Illi l-atturi jidhrilhom li huma għadhom sallum isofru ksur tad-dritt fundamentali tagħhom, u dan minkejja li huma kellhom deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera favurhom, u li stabilixxa l-kera skont is-suq. Igħidu li hemm diskrepanza bejn din il-kera kif stabbiliha l-Bord u l-kera kif stabbilita mill-perit ġudizzjarju, li kienet ogħla u għalhekk il-kera imposta mill-Bord xorta waħda hi wisq baxxa.

Illi pero' l-ġurisprudenza stabbiliet ċar li ladarba hemm għan soċjali wara l-liġi, m'hemmx għalfejn li s-sid jagħmel profitt mill-kera biex ma jkunx hemm ksur tad-dritt fundamentali. Hu biżżejjed biex ikun imħares id-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta', li l-kera tkun toqrob sew lejn dik tas-suq, kif fil-fatt hu l-każ. Għalhekk bl-emendi tal-2021, il-liġi laħqet bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrejja u għalhekk m'hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien wara din id-data.

Illi l-kera li s-sinjuri Fenech ħallsu fis-sena 2021 kienet ta' mitejn tmienja u tletin euro (€238) fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-kera fis-suq ħieles għall-

---

[19] Ref **Monica Magro et vs John Schembri et:** Prim Awla 16 ta' Jannar 2023. Il-punt imsemmi konfermat fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fid-29 t'April 2024: '*Din l-eċċezzjoni għalhekk hija bla bażi sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.'*

istess sena fl-ammont ta' kważi disat elef euro (€9000) għall-2021. Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li kienu qed iħallsu l-kerrejja u dak li setgħu jipperċepixxi l-atturi.

Illi għalhekk il-Qorti qed tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u ssib li hemm ksur tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, proprjeta` llum tal-atturi, bl-applikazzjoni tal-Kap 69, liema dritt hu sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan sa qabel l-emendi tas-sena 2021.

Kumpens

Ikkunsidrat

Illi ladarba l-atturi sofrew ksur tad-dritt fundamentali tagħhom, huma għandhom jirċievu kumpens. Skont il-provi ppreżentati in atti, din il-kirja ilha għaddejja sa mis-snin tmenin, pero' proċedura bħal din li tagħmilha possibbli li persuna tirċievi kumpens għall-ksur ta' dritt fundamentali saret possibbli f'Malta fis-sena 1987 meta daħal fis-seħħ il-Kap 319 tal-Liġijiet, u permezz tiegħu l-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem saret applikabbli f'Malta. Għalhekk il-kumpens jista' jiġi kalkolat mill-1987 'il quddiem pero sal-2021, meta daħlu fis-seħħ l-emendi fil-liġi tal-kera li jagħmluha possibbli li l-kera togħla u li eventwalment is-sid jista' jieħu l-post lura. Dan għaliex kif intqal l-emendi tal-2021 isibu bilanċ ġust bejn id-dritt tas-sid għat-tgawdija xierqa tal-proprjeta' tiegħu u d-dritt tal-kerrej għall-protezzjoni f'każ fejn il-mezzi tiegħu ma jippermettux li jixtri dar għalih.

Illi fis-sentenza riċenti **Philip Caruana et vs Dr Evelyn Caruana Demajo et**,[20] il-Qorti qalet:

> *15. Din il-Qorti tqis li skont l-Artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili, meta jinqasmu beni li jkun ġejjin minn wirt, dawk il-beni li fil-qasma jmissu lil werriet partikolari jitqiesu li kienu tiegħu biss sa mill-bidu nett li jkun għadda l-wirt. Fl-istess waqt, dak il-werriet jitqies li qatt ma kien sid tal-beni l-oħra tal-wirt li ma jkunux missew lilu fil-qasma (ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet* ***Maria Assunta Casha et v. Joseph Mary Cutajar et*** *maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Marzu, 2018). L-istess prinċipju ġie mħaddem ukoll f'għadd ta' kawżi kostituzzjonali fejn kien qiegħed jintalab kumpens pekunjarju dwar postijiet maqbuda bil-liġijiet li jħarsu t-tiġdid tal-kiri. Kemm hu hekk, werriet ta' post li s-*

[20] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 t'April 2025

> *sehem kollu tiegħu ġie għandu b'riżultat ta' qasma bejn il-werrieta, ġie meqjus li għandu l-jedd li jikseb il-kumpens pekunjarju sħiħ, anke għal dawk is-snin li huwa ma kienx sid waħdu tal-post u dan minħabba l-effett ex tunc (i.e. mill-bidu) maħluq bl-Artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili (ara* ***Celine Farrugia pro et noe v. Avukat tal-Istat et*** *deċiża millQorti Kostituzzjonali fit-3 ta' Marzu, 2025,* ***Carmen Borg v. L-Avukat tal-Istat et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Mejju, 2024,* ***Salvino Micallef v. Avukat tal-Istat et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Ottubru, 2023 u* ***Anna Debono et v. L-Avukat tal-Istat*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju, 2023).*

Illi għalhekk, minkejja li bid-diviżjoni l-atturi saru sidien sħaħ biss fl-1991, ai fini ta' din il-kawża u l-kumpens dovut, huma jitqiesu li kienu sidien sħaħ tal-fond minn meta wirtu, u ċioe' mill-1988.

Illi fis-sentenza **Nutar Dottor John Gambin et vs L-Avukat tal-Istat**[21] il-Qorti qalet:

> *17. Iżda fil-mori tal-kawża Carolina Gambin ġiet nieqsa, u ħalliet bħala werrieta tagħha lir-rikorrenti l-oħrajn. Illum huwa paċifiku l-jedd tal-werrieta li jippretendu l-kumpens pekunjarju spettanti lill-awtur tagħhom b'konsegwenza ta' vjolazzjoni ta' jeddijiet fondamentali. Fid-deċiżjoni* ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et***[22]*, ġie osservat li: «...il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom». Fid-deċiżjoni* ***Godwin Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et*** *(Qorti Kostituzzjonali, 25/1/2023), ġie spjegat: «Huwa biss il-kumpens non-pekunjarju li ma jintiritx. Telf pekunarju jintiret. Dan għaliex bħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dawk id-danni. Ir-rikorrenti wirtu mhux tant id-dritt fundamentali tal-*

[21] Deċiża mill-Prim'Awla sede Kostituzzjonali fil-15 ta' Lulju 2024, sentenza finali.
[22] Deċiża mill-Prim Awla sede Kostituzzjonali fil-11 t'Ottubru 2023, sentenza finali

awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali billi l-patrimonju li wirtu kien anqas milli kien ikun li kieku f'dak il-patrimonju daħlet il-kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata».

18. Dan għalhekk ifisser illi r-rikorrenti ulied Carolina Gambin għandhom il-jedd jippretendu l-kumpens pekunjarju li seta' miss lill-ommhom (jew lill-missierhom), bħala l-werrieta. ... ...[23]

Dan ifisser li meta fond jintiret mill-eredi universali, il-werriet jidħol fiż-żarbun tas-sid preċedenti, u l-werriet jitqies li hu vittma tal-ksur tad-dritt fundamentali wkoll għall-perjodu meta l-fond kien tal-ante causa tiegħu. Il-patrimonju li hu jiret, kien iktar baxx milli suppost, peress li l-liġi kienet timponi kera baxxa. Għalhekk, l-atturi in kwantu werrieta ta' Catherine Sapienza għandhom dritt għal dak il-kumpens li kieku kienet triċievi Catherine Sapienza. Pero mill-atti jidher li l-atturi kienu wirtu l-fond in eżami soġġetta għall-użufrutt favur missierhom (Carmelo Lia) u z-zija tagħhom (li mhiex imsemmija b'isimha[24]). Għalhekk għal dak il-perjodu meta l-fond kien soġġett għall-użufrutt huma l-eredi tal-użufruttwarji li għandhom dritt li jirċievu kumpens.

Illi mill-atti pero' la jirriżulta minn huma l-werrieta ta' Carmelo Lia, u wisq anqas jirriżulta minn huma l-werrieta taz-zija użufruttwarja; lanqas ma jirriżulta b'liema mod u minn meta irrinunzjat għall-użufrutt iz-zija tal-atturi. Hu stabbilit mill-ġurisprudenza li f'kawżi kostituzzjonali dwar ksur ta' dritt ta' proprjeta', mhux meħtieġ li tinġieb prova ta' proprjeta' daqshekk sħiħa daqslikieku kienet kawża ċivili biex tistabilixxi ta' min hi l-proprjeta'. Iżda dan ma jfissirx li lanqas tinġieb l-iktar prova bażika. F'din il-kawża, l-Qorti tara li hemm ċerti provi importanti li huma nieqsa. Il-Qorti ma tistax tassumi l-fatti x'inhuma, u jkollha timxi strettament mal-provi proċesswali.

---

[23] Ara wkoll is-sentenza fl-ismijiet **Gialanze' vs Mizzi**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022: *Din il-Qorti taqbel ma' din il-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti u tqis li m'hemm l-ebda raġuni sabiex tibdilha. Dan mhuwiex każ fejn Erika Gialanze` saret il-proprjeta` tal-fond in kwistjoni bħala l-eredi universali ta' Maria Gialanze` u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun legali ta' ommha. F'dan il-każ il-proprjeta` in kwistjoni għaddiet f'idejn Erika Gialanze` permezz ta' trasferiment inter vivos b'titolu ta' donazzjoni, u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha raġun tikkonkludi li Erika Gialanze` mhijiex intitolata għal rimedju għaż-żmien meta s-sid tal-proprjeta` kienet Maria Gialanze`. Ksur ta' drittijiet fondamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, ħlief għal xi eċċezzjonijiet partikolari, u ma jistax jiġi trasferit inter vivos.* Ara wkoll sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali deċiża fl-4 ta' Mejju 2002 fl-ismijiet N**utar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat** fejn il-Qorti qalet: *Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu.*

[24] Għalkemm mill-atti jirriżulta li l-atturi għandhom zija li jisimha Rose Pace Moore, il-Qorti ma tistax tassumi li din hija l-unika zija tal-atturi.

Illi kif intqal, l-attriċi Dr Joanne Lia, stqarret taħt ġurament li missierhom miet fl-1997 pero ma tgħidx meta mietet z-zija tagħhom jew meta rrinunzjat għall-użufrutt. Mill-irċevuti tal-kera min-naħa l-oħra jidher bejn l-1989 u l-1991 kienet tiffirma l-ircevuti Rose Pace Moore, bejn l-1992 u 2022 kienet tiffirma Dr Joanne Lia waħedha, u mill-2022 kienu jiffirmaw iż-żewġ attrui flimkien. Għalhekk l-irċevuti ma jirriflettux dak li ntqal minn Dr Lia tul dawn il-proċeduri.

Illi la darba ma nġabet l-ebda prova dwar min wiret lil missierhom u lanqas inġabet prova dwar min wiret liz-zija tagħhom, l-atturi ma jistgħux jirċievu kumpens għaż-żmien li l-kera rċeviha ħaddieħor. Tenut kont tan-natura tal-każ in eżami, wara li rat li mill-atti qed jirriżulta li Rose Pace Moore waqfet tiffirma l-irċevuti fl-1991 u missier l-atturi miet fl-1997, ai fini tal-kalkolu tal-kumpens ser tassumi li l-użufrutt fuq il-fond de quo spiċċa fl-1997.

Illi għalhekk s-sidien tal-fond tul is-snin kienu kif ġej, u l-kumpens li jistħoqqilhom hu kif se jingħad:

- Għas-snin 1987 – 1988 (sena) meta s-sid kienet Catherine Sapienza, il-kumpens dovuta lil-atturi huwa ta' nofs indiviż rappreżentanti sehemhom mill-eredita ta' Sapienza;
- Għas-snin 1988 – 1997 (disa' snin) meta l-atturi kellhom il-fond sħiħ bejniethom[25] soġġett għall-użufrutt ta' missierhom u z-zija, l-atturi ma jiħdux kumpens għax ma kienx ippruvat min wiret lil missierhom u liz-zija;
- Għas-snin 1997 - 2021 (erbgħa u għoxrin sena) meta l-fond kien proprjeta' sħiħa tal-atturi bejniethom u l-użufrutt kien spiċċa, l-atturi jieħdu kumpens sħiħ bejniethom.

Illi l-kriterji kif għandu jsir il-kalkolu ta' danni pekunjarji fil-kuntest partikolari tal-liġi tal-kera Maltija ġew stabbiliti mill-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Cauchi v Malta**[26]:

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

[25] Ara artiklu 946 Kodiċi Ċivili u s-sentenza **Caruana vs Caruana Demajo**, ikkwotata hawn
[26] Application number 14013/19, deċiża fil-25 ta' Marzu 2021.

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

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

Illi skont linja twila ta' ġurisprudenza, pero' dejjem skont xi jkun il-każ, mill-ammont ta' kera li suppost irċieva s-sid tul is-snin tal-kirja, kalkulata bir-rata tas-suq ħieles, għandu jitnaqqas 30% peress li l-Kap 69 ċertament kellu u għad għandu l-għan leġittimu tal-protezzjoni soċjali. Barra minn hekk, hu stabbilit li għandu jitnaqqas ukoll ta' lanqas 20% oħra biex jagħmel tajjeb għal dawk il-perjodi fejn il-fond, kieku nkera fis-suq ħieles, ma kienx ikun mikri. Naturalment minbarra dan it-tnaqqis għandu jitnaqqas ukoll l-ammont ta' kera li fil-fatt tħallset. Dan il-metodu ta' kalkolu ta' danni pekunjarji reġa' kien konfermat anke riċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Tabone et vs Avukat tal-Istat et.**[27]

Illi kif ġustament jirrileva l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu għal uħud mill-is-snin il-valur lokatizzju stmat huwa pjuttost għoli partikolatment meta mqabbel mal-paga minima nazzjonali. F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Montanaro et vs Avukat Ġenerali et**[28] fejn il-Qorti qalet:

24. Għal dak li jirrigwarda t-tnaqqis ta' 20% minħabba l-inċertezza dwar jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu, f'dan il-każ il-Qorti ser tnaqqas 50%. Dan meħud in konsiderazzjoni l-istima għolja tal-valur lokatizju tal-fond matul il-perjodu rilevanti u għalhekk hemm probabbilità kbira li l-fond ma kienx ser ikun mikri bħala dar ta' abitazzjoni għall-perjodu rilevanti.

[27] Deċiża fl-10 ta' Ġunju 2024.
[28] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar 2023

Illi b'applikazzjoni ta' dan il-prinċipju għall-każ in eżami u tenut kont tal-fatt li għal xi snin il-kera stamata hija pjuttost għolja l-Qorti għalhekk jidhrilha li tnaqqis ta' 30% minflok 20% biex jagħmel tajjeb għal dawk is-snin li probabbilment, b'kera għolja, il-fond ma kienx jinkera, hu adegwat.

Illi għaldaqstant bl-applikazzjoni tal-kriterji kif stabbiliti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, il-konteġġ tad-danni pekunjarji fil-każ in eżami huwa kif ġej:

SENA	**KERA STMATA**[29]	**KERA IMĦALLSA**
01.05.1987[30] - 31.12.87	€972.66[31]	€118[32]
1988	€1459	€177
1989	€1459	€177
1990	€1459	€177
1991	€1459	€177
1992	€2393	€177
1993	€2393	€210
1994	€2393	€210
1995	€2393	€210
1996	€2393	€210
1997	€4274	€210
1998	€4274	€210
1999	€4274	€210
2000	€4274	€210
2001	€4274	€210
2002	€5766	€210
2003	€5766	€210
2004	€5766	€210
2005	€5766	€210
2006	€5766	€210
2007	€9036	€210
2008	€9036	€210
2009	€9036	€210
2010	€9036	€210
2011	€9036	€210
2012	€8589	€210
2013	€8589	€224

[29] Ara fol 59
[30] Id-data minn meta skont l-artiklu 7 tal-Kap 319 jista' jiġi kkunsidrat ksur.
[31] €1459 ÷ 12 x 8
[32] €177 (Lm76) ÷ 12 x 8

2014	€8589	€224
2015	€8589	€224
2016	€8589	€230
2017	€12400	€230
2018	€12400	€230
2019	€12400	€238
2020	€12400	€238
01.01.2021-28.05.2021[33]	€5166.66[34]	€99.16[35]
Total	**€218,673.98**	**€7,041**

Kera stmata għal perjodu in eżami	€218,673.98
Tnaqqis ta' 30%	€ 65,602.19
Bilanċ	€153,071.79
Tnaqqis ta' 30% flok 20%	€ 45,921.53
Bilanċ	€107,150.26
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 7,041.00
Kumpens pekunjarju	**€ 100,109.26**

Kumpens dovut bejn 1987 u 2021 (34 sena) = €100,109.26
Medja ta' sena €100,109.26 ÷ 34 = **€2,944.39**

- 1987 – 1988 (sena) – kumpens għall-atturi ta' nofs indiviż bejniethom, bħala eredi: €2944.39 ÷ 2 = €1472.19 bejniethom
- 1988 – 1997 (disa' snin) – l-ebda kumpens għall-atturi, stante użufrutt ta' terzi
- 1997 - 2021 (erbgħa u għoxrin sena) – kumpens sħiħ indaqs bejn l-atturi bħala sidien il-fond: €2944.39 x 24 = €70,665.36

Total ta' kumpens għall-atturi bejniethom = €1472.19 + €70.665.36 = **€72,137.55**

Ikkunsidrat

Illi rigward il-kumpens non pekunjarju, hu stabbilit fil-ġurisprudenza li d-danni non pekunjarji huma personali għal dik il-persuna u ma jintirtux. Dawn jingħataw biex jagħmlu tajjeb għall-inkwiet u inġustizzja li jikkawża ksur tad-dritt fundamentali.

[33] Id-data minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021 fil-Kap 69.
[34] €12400 ÷ 12 x 5
[35] €238 ÷ 12 x 5

Illi fil-kawża **Josephine Mifsud Saydon vs l-Avukat tal-Istat**[36] il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

> *L-għan [tad-danni morali] huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passivita' tas-sid issir għalhekk relevanti. L-ewwel nett għaliex il-passivita' tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista' jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx.*

U fil-każ **Deguara Caruana Gatto vs Farrugia**,[37] il-Qorti qalet ukoll:

> *Għalkemm huwa minnu li l-kumpens pekunarju huwa dovut anke għaż-żmien meta s-sid tal-proprjetà in kwistjoni kienet għadha omm l-atturi, mhux l-istess jista' jingħad għall-kumpens non-pekunarju. Kif diġà ngħad il-kumpens non-pekunarju huwa ntiż sabiex jagħmel tajjeb għat-tbatija morali li jkun sofra l-individwu, u għalhekk huwa ta' natura ferm personali u suġġettiva u ma jistax jgħaddi għand l-eredi ladarba m'għandu xejn x'jaqsam mal-patrimonju tal-mejjet. Inoltre, għalkemm huwa minnu li d-dewmien biex jiġu istitwiti proċeduri ġudizzjarji m'għandu l-ebda mpatt fuq il-likwidazzjoni tal-kumpens pekunarju, mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tal-kumpens nonpekunarju fejn il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal.*

Illi l-atturi akkwista l-fond fl-intier tiegħu fl-1997 u bdew dawn il-proċeduri fl-2023 u ċioe' madwar sitta u għoxrin sena wara li akkwistaw l-intier tal-fond. Għalhekk fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata jista' jingħad li *t-tbatija morali tal-attur kienet limitata*. F'dawn iċ-ċirkostanzi u in linja ma' ammonti likwidati f'kawżi simili l-Qorti hija tal-fehma li kumpens non pekunjarju ta' **sitt elef euro (€6,000)** huwa adegwat, u hu dovut lill-atturi bejniethom.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjoni tar-rimedju ordinarju sollevati mill-konvenut l-Avukat tal-Istat u mill-konvenuti Fenech:

- **Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi limitatament** u ssib ksur tad-dritt fundamentali tal-atturi għall-protezzjoni mogħtija mill-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea fit-tgawdija tal-fond numru wieħed

[36] Deċiża fit-30 ta' Marzu 2022.
[37] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru 2022, Rikors numru 142/21.

u sittin (61), ġja numru tlieta u għoxrin (23), Triq San Ġorġ, Ħal Luqa bejn is-snin 1987 u l-2021 bl-applikazzjoni tal-Kap 69 u l-emendi li saru fih sa qabel l-2021.

- **Tilqa' t-tieni u t-tielet talba tal-atturi** u tillikwida l-kumpens pekunjarju dovut lill-atturi bejniethom fis-somma ta' tnejn u sebgħin elf mija sebgħa u tletin euro u ħamsa u ħamsin ċenteżmu (**€72,137.55**), u tillikwida l-kumpens nonpekunjarju lill-atturi bejniethom fis-somma ta' sitt elef euro (**€6,000**), liema ammonti għandhom jitħallsu lill-atturi mill-Avukat tal-Istat, bl-imgħax millum sal-ħlas effettiv, u bl-ispejjeż, inkluż l-ispejjeż tal-konvenuti Fenech, kontra l-Avukat tal-Istat.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦ0ALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR