PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **430/2021**

DORIS APAP (KI 311748M)

VS

AVUKAT TAL-ISTAT U
JOSEPHINE CIAPPARA (KI 199035M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 22 t'April 2022

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl, *inter alia*, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Ġunju 2021, l-attriċi **<u>Doris Apap</u>** ippremettiet:

    a. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 35, Triq San Rafel, Ħal Qormi, li hija akkwistat b'kuntratt tas-16 t'Awwissu 2004 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius. Il-fond in kwestjoni ġie akkwistat minnha permezz ta' dan il-kuntratt wara kawża fuq il-wirt, u cioe Rikors Nru 2148/1998 fl-ismijiet *Doris Apap vs Maria Concetta sive Connie Cacciattolo et*;

    b. Illi l-fond in kwestjoni mhux fond dekontrollat;

    c. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati aħwa Ciappara għal dawn l-aħħar cirka 50 sena bil-kera ta' cirka LM6.00 fis-sena, wara li kien ġie hekk lokat mill-antekawża tar-rikorrenti, ossia ommha, u għollietha għal LM16, u baqa' jogħla biex illum għandha l-kera ta' €220 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem ai termini tal-Att X tal-2009;

    d. Illi l-kera li l-intimati Ciappara qed iħallsu a tenur tal-liġi jammonta għal €220 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;

    e. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnhom ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kinux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914;

    f. Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-

mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar;

g. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin intimata Ciappara bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilin, stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi, u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni;

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

i. Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista' jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

j. Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi ***Amato Gauci vs Malta*** **(no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009) u *Lindheim and Others vs Norway* (nru 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012) u *Zammit and Attard Cassar vs Malta* (applikazzjoni nru 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015), *Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et* (deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019); u Rikors Kostituzzjonali Nru 22/2019 fl-ismijiet *Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et* (deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019)**;

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

l. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta m'huwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide ***Hutten-Czapska vs Poland*** **[GC] nru 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII,** ***Bitto and Others vs Slovakia*****, nru 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u** ***R&L s.r.o. and Others*** **§ 108**);

m. Illi lanqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

n. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Protokol Nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk il-liġi fuq imsemmija għandha tiġi dikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża

***Amato Gauci vs Malta* (deċiża fil-15 ta' Settembru 2009) u *Zammit and Attard Cassar vs Malta* (deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem)**;

o. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura l-abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża ***Ghigo vs Malta*, deċiża fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin Ewro (€55) fis-sena bħala kera. Fis-sentenza ***Fleri Soler et vs Malta***, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta, kif ġara wkoll fil-kawża ta' ***Franco Buttigieg & Others vs Malta*, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018, u *Albert Cassar vs Malta*, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018**;

p. Illi b'sentenza deċiża mill-**Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rikors Nru 89/18 LM fl-ismijiet *Anthony Debono et vs L-Avukat Ġenerali et* fit-8 ta' Mejju 2019**, din il-Qorti ddeċidiet illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża **Rikors Kostituzzjonali Nru 22/2019 fl-ismijiet *Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et*, deċiża mil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta'**

Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020;

q. Illi fil-kawża **Rikors Nru 39/18 FDP fl-ismijiet *George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et* deċiża finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din il-Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħet it-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edwar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat illi jħallas lir-rikorrenti kera ta' seba' mitt Ewro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti;

r. Illi in vista tal-każistika suriferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed issofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha ta' proprjeta' kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din il-Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimati Ciappara mill-fond de quo;

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

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata inkwilina Ciappara għall-fond **35, San Rafel, Ħal Qormi**, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti *inter alia*

fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li kellhom jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

ii. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69, l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta, talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilin, peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni ukoll ai termini tal-liġi;

iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ukoll ai termini tal-Liġi;

iv. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament;

Bl-ispejjeż kollha;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Ġunju 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smiegħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, ħmistax (15) ta' Lulju 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datat l-tlettax (13) ta' Lulju 2021, l-intimata **<u>Josephine Ciappara</u>** eċċepiet:

a. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante illi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għar-raġunijiet elenkati fl-istess risposta;

b. Illi l-intimata Ciappara dejjem imxiet skont id-disposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura hija l-inkwilina idonea ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallset il-kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimata ma għandha ssofri l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas għandha tiġi kkundannata responsabbli għad-danni. Konsegwentement, l-intimata lanqas għandha tinżamm responsabbli sabiex tħallas xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawha mill-fond in kwistjoni, u konsegwentement titlef l-unika saqaf fuq rasha;

c. Illi l-intimata Ciappara għamlet diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, u dan għandu jittieħed in konsiderazzjoni meta din il-Qorti tevalwa l-valur lokatizju tal-istess fond;

d. Illi l-intimata Ciappara tgawdi mill-protezzjoni tal-liġi, u kif inhu ben saput, ma għamlet l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhiex tinsab ħatja ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif minnha allegat, u lanqas konsegwentement ma għandha tbati ebda konsegwenzi, jew tiġi dikjarata responsabbli għal xi danni, wisq anqas tiġi kkundannata tħallas kumpens jew saħansitra li jiżgumbrawha mill-fond in kwestjoni;

e. Illi l-intimata qegħda tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-proprjeta' de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi, u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti;

f. Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-intimata Ciappara, fis-sens li l-kera li titħallas minnha hija skont il-liġi viġenti u

raġjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond de quo;

g. Illi bla ħsara għall-premess jingħad li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jiġi kopert mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan għaliex Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa permezz tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li l-*"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)..."*;

h. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimata Ciappara tirrileva 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-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed tilmenta minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-intimata Ciappara hija tal-opinjoni illi dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

i. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċeedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjeta' li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing*, żgur illi ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

j. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti l-interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles ma' dak

il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali, u cioe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess, fil-ġurisprudenza tagħha, fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonoxxiet li, *"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."* Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk, *"Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni Soċjali l-Istati Membri għandhom marġini wiesgħa ta' apprezzamnet u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles"*;

k. Illi għaldaqstant, jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi aplikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li m'humiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

l. Illi jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi preġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwestjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Artikoli tal-Kap 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita' tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

m. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap 69, b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-

Artikolu 4A, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li tista' ġġarrab l-attriċi. Għaldaqstant, permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-intimata Ciappara tista' tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

n. Illi din hija l-unika residenza tal-eċċipjenta li hija mara ta' ċerta eta' u li għandu jkollha s-serħan tal-moħħ li mhux ser tiġi żgumbrata minn darha wara li ilha tokkupaha għal dawn l-aħħar snin, u f'dan ir-rigward irid jittieħed kont tal-fatt illi l-*hardship* li tista' ssofri l-intimata huwa ferm akbar minn dak li talvolta tista' ssofri r-rikorrenti;

o. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kemm-il darba pronunzjat ruħha dwar il-fatt illi hi ma hijiex is-sede idonea sabiex talba għal żgubrament tiġi ventilata. Illi kif intqal fil-kawża ***Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et***, deċiża fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014) u dik ta' ***Portelli vs Avukat Ġenerali***, 45/2014 – deċiża fil-25 ta' Novembru 2016, li fiha l-Qorti Kostituzzjonali saħqet li din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li Jirregola l-Kera u li dan ma huwiex kompitu ta' Qorti Kostituzzjonali u lanqas huwa mertu ta' kawża Kostituzzjonali. Illi kif intqal ukoll fil-kawża fl-ismijiet ***George Parnis vs L-Avukat Ġenerali tar-Repubblika ta' Malta u Josephine sive Joyce Pace armla ta' Anthony Pace*** tas-7 ta' Mejju 2021, *"il-ġurisprudenza nostrali dejjem ħalliet il-kwestjoni ta' żgumbrament fi ħdan it-tribunal appositu, anke għaliex f'dawn il-proċeduri l-intimat inkwilin li jiddaħħal fihom biss għal integrita' tal-ġudizzju m'għandux jiġi msawwat bl-istess meta hu jkun biss aderixxa u approfitta mil-liġijiet tal-ġurnata"*. Għalhekk, bħala stat ta' fatt, it-talba għall-iżgumbrament mill-fond hija waħda ġuridikament inammissibbli fil-proċeduri odjerni;

p. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, anke kieku din il-Qorti kellha s-setgħa li tordna żgumbrament, l-ebda Qorti ma għandha

ġurisdizzjoni tordna żgumbrament meta kera tkun skont id-dettami tal-liġi;

q. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, irid jiġi kkunsidrat minn din il-Qorti, li fl-eventwalita' li jidhrilha li fil-każ odjern għandu jkun hemm rimedju effettiv, tali deċiżjoni ma għandhiex toħloq inġustizzja soċjali oħra, dik tal-iżgumbrament tal-inkwilina;

r. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-disposizzjonijiet ta' Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentement din il-Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalita' li jogħġobha tordna l-kumpens u tillikwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrent fir-rikors promotur;

s. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li din il-Qorti tilqa' t-talbiet attriċi għall-kumpens u likwidazjoni ta' danni, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbilita' tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess, u mhux l-intimata. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu l-intimati ser tgħaddi minn piż finanzjarju enormi (*hardship*) liema piż ma għandhiex terfa' hi iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati;

t. Salv eċċezzjonijiet li setgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

6. Għaldaqstant l-intimata Ciappara talbet lil din il-Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

7. Mill-banda l-oħra, l-**<u>Avukat tal-Istat</u>**, permezz ta' risposta datata ħmistax (15) ta' Lulju 2021, eċċepixxa illi:

a. Preliminarjament, ir-rikorrenti għandha ġġib prova sodisfaċenti (1) kemm tal-kirja nnifisha; (2) kif ukoll li l-kirja hija attwalment soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta; u (3) tat-titolu tagħha għall-proprjeta' mertu ta' din il-kawża;

b. Preliminarjament ukoll, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandha tindika, b'mod ċar u preċiż, liema huma l-Artikoli mill-Kap 69, u/jew minn kwalunkwe liġi oħra illi, skont hi, qed jiksrulha d-drittijiet fundamentali tagħha;

c. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, l-Avukat tal-Istat huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress illi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għar-raġunijiet li kienu qed jiġi esposti fir-risposta tiegħu;

d. Peress illi r-rikorrenti qed tinvoka l-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Avukat tal-Istat irrileva li skont it-tieni paragrafu tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

e. Il-liġijiet li qed tilmenta minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt ta' kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġi kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-Avukat tal-Istat jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

f. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjeta' li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing*, żugr li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

g. F'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing.* L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u cioe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha, fosthom fil-każ ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonoxxiet li: *"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 <u>significant reductions in the amount of rent chargeable</u>."* Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: *"Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-Istati Membri għandhom marġini wiesgħa ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles."*;

h. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li m'humiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

i. Jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jiririflettix il-valur fis-suq tal-fond in kwestjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat b'dikjarazzjoni li l-artikoli tal-Kap 69 jew l-Artikolu 1531C huma nulli u bla effett; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita' tal-miżuri msemmija biex

imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

j. Jiġi sottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn is-sid tal-post u l-inkwilini, jew l-antekawża tagħhom, u ħadd ma mpona li dan il-fond irid jinkera bil-fors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lis-sidien li jagħtu dan il-fond b'kiri u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrent jew l-antekawża tiegħu setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

k. Bla ħsara għal dak ġja eċċepit, mal-miġja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidt u tal-kerrejja, u dan partikolarment meta jkun hem preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sid bħar-rikorrenti jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

l. Konsegwentement, u kemm-il darba din il-Qorti jidhrilha li l-intimati qed jikkupaw il-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din il-Qorti m'għandhiex tgħaddi biex tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati

ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta;

8. Għaldaqstant l-Avukat tal-Istat iddikjara illi huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu, u kwindi talab lil din il-Qorit tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt, stante li r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem ul-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;

9. Waqt is-seduta tas-sebgħa (7) t’Ottubru 2021, ir-rikorrenti talbet illi jinħatar Perit Tekniku sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq mill-1987 sal-preżentata tar-rikors promotur, f’intervalli ta’ ħames (5) snin. Il-Qorti laqgħet it-talba, u innominat għal dan l-iskop lill-Perit Michael Lanfranco. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar il-ħamsa u għoxrin (25) t’Ottubru 2021, u debitament maħluf nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta’ Novembru 2021;

10. Waqt is-seduta tal-għaxra (10) ta’ Diċembru 2021, l-Avukat tal-Istat talab lil din il-Qorti tawtorizzah iressaq domandi in eskussjoni bil-miktub għar-rapport tal-Perit Tekniku. Din il-Qorti laqgħet it-talba tal-Avukat tal-Istat u ordnat lill-Avukat tal-Istat jippreżenta nota bid-domandi bil-miktub sal-ħmistax (15) ta’ Jannar 2022. Din il-Qorti kkonċediet lill-Perit Tekniku Michael Lanfranco żmen sal-aħħar ta’ Jannar 2022 sabiex jippreżenta r-risposti tiegħu bil-miktub għad-domandi in eskussjoni. Id-domandi in eskussjoni ġew preżentati permezz ta’ nota fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar l-erbgħa u għoxrin (24) ta’ Diċembru 2021, filwaqt illi r-risposti tal-Perit Tekniku ġew preżentati permezz ta’ nota fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar l-erbgħa u għoxrin (24) ta’ Jannar 2022.

Il-Qorti

11. Reġgħet rat ir-rikors ta’ Doris Apap datat 22 ta’ Ġunju 2021 u d-dokumenti annessi miegħu, cioe affidavit tar-rikorrenti (**Dok DA1**), kuntratt tas-16

t’Awwissu 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius (**Dok A**), ċertifikat ta’ non-dekontroll (**Dok B**), riċevuta tal-ħlas tal-kera (**Dok C**) u estratt mir-Reġistru Elettorali (**Dok D**);

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimata Josephine Ciappara datata tlettax (13) ta’ Lulju 2021;

13. Reġgħet rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat datata ħmistax (15) ta’ Lulju 2021;

14. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tas-sebgħa (7) t’Ottubru 2021, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq mill-1987 sal-preżentata tar-rikors promotur, f’intervalli ta’ ħames (5) snin;

15. Rat il-provi prodotti mir-rikorrenti, u cioe l-affidavit ta’ Doris Apap a fol 7 tal-proċess, u l-erba’ (4) dokumenti oħra annessi mar-rikors promotur;

16. Rat illi, waqt is-seduta tas-sebgħa (7) t’Ottubru 2021, ir-rikorrenti iddikjarat illi ma kienx fadlilha provi xi tressaq;

17. Rat il-provi prodotti mill-intimata Josephine Ciappara, u cioe l-affidavit tagħha stess (**Dok JC1**) a fol 44 tal-proċess;

18. Rat illi, waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta’ Novembru 2021, l-intimata Josephine Ciappara ddikjarat illi ma kienx fadlilha provi xi tressaq;

19. Rat ir-rapport tal-espert tekniku l-Perit Michael Lanfranco kif preżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar il-ħamsa u għoxrin (25) t’Ottubru 2021, u debitament maħluf nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta’ Novembru 2021;

20. Rat id-domandi in eskussjoni lill-espert tekniku l-Perit Michael Lanfranco mill-Avukat tal-Istat (**Dok AS1**) a fol 69 tal-proċess, u r-risposti tal-istess espert tekniku a fol 71 *et seq* tal-proċess;

21. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata sittax (16) ta' Frar 2022, a fol 75 *et seq* tal-proċess. Rat ukoll illi l-konvenuti Josephine Ciappara u l-Avukat tal-Istat naqsu milli jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilhom konċess minn din il-Qorti;

22. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

23. Fl-ewwel lok, din il-Qorti tosserva illi għalkemm fil-premessi fir-rikors promotur issir referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan l-artikolu ma jirrafigurax fit-talbiet. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ta' kwalsiasi eċċezzjonijiet fir-risposti tal-konvenuti illi jagħmlu referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u sejra **<u>tillimita ruħha</u>** għal osservazzjonijiet rigward il-leżjoni o meno tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

A. <u>L-Ewwel Eċċezzjoni ta' Natura Preliminari tal-Avukat tal-Istat</u>: Prova tal-Kirja u tat-Titolu tar-Rikorrenti

24. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandha ġġib prova sodisfaċenti:

    1. tal-kirja nnifisha;

    2. li l-kirja hija attwalment soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta; u

    3. tat-titolu tagħha għall-proprjeta' mertu ta' din il-kawża;

25. Din il-Qorti tinnota illi f'dik illi hija l-kirja nnifisha:

(a) Jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrenti stess illi, *"l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati aħwa Ciappara għal dawn l-aħħar cirka 50 sena"* (vide **Dok DA1**[1] anness mar-rikors promotur);

(b) Jirriżulta mill-kuntratt datat sittax (16) t'Awwissu 2004 illi, *"l-fond urban numru ħamsa u tletin (35), Triq San Rafael, Qormi mikri lil terzi"* (vide **Dok A**[2] anness mar-rikors promotur);

(c) Jirriżulta mir-riċevuti annessi mar-rikors promotur (vide **Dok C**[3]) illi r-rikorrenti tirċievi ħlas ta' kera fuq il-proprjeta' bin-numru 35, Triq San Rafael, Qormi;

(d) Jirriżulta mill-estratt mir-Reġistru Elettorali illi fil-proprjeta' in kwestjoni hemm reġistrata bħala residenta l-intimata Josephine Ciappara (vide **Dok D**[4] anness mar-rikors promotur);

(e) Josephine Ciappara ma tikkontestax il-fatt illi hija l-inkwilina fil-proprjeta' in kwestjoni u/jew illi tħallas il-kera lir-rikorrenti, <u>anzi</u> tinsisti illi *"hija l-inkwilina idonea ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuta wkoll mir-rikorrent, qatt ma kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallset il-kera fil-ħin"*[5]. Saħansitra anke fl-affidavit tagħha, issostni illi, *"Wara li miet missieri Paul Ciappara, il-kera [daret] fuq ommi Rose Ciappara, u meta ġiet nieqsa ommi il-kera [daret] fuq l-aħwa Ciappara. Iż-żewġ ħuti l-oħra, ix-xebba u l-ġuvni ġew nieqsa ftit tax-xhur ilu u allura qed nibqa' nħallas il-kera jien."*[6];

26. In konsiderazzjoni tas-suespost, din il-Qorti m'għandha l-ebda ombra ta' dubju illi l-fond in kwestjoni huwa mikri lill-konvenuta Josephine Ciappara, u dan anke jekk ma ġietx preżentata xi skrittura jew dokument ieħor f'dan is-sens. Din il-Qorti tinnota illi l-konvenuta Josephine Ciappara tgħid fl-

[1] A fol 7 tal-proċess
[2] A fol 9 tal-proċess
[3] A fol 15 *et seq* tal-proċess
[4] A fol 19 tal-proċess
[5] Ara risposta tal-konvenuta Josephine Ciappara, a fol 28 *et seq* tal-proċess
[6] Vide **Dok JC1** a fol 44 tal-proċess

affidavit tagħha illi, *"Minn qabel ma twelidt il-ġenituri tiegħi, Paul u Rose konjuġi Ciappara kienu krew il-proprjeta' 35, Triq San Rafel, Ħal Qormi."*[7] Meta wieħed jikkonsidra illi, skont kif tgħid il-konvenuta Ciappara stess fl-affidavit tagħha, hija twieldet fit-22 ta' Frar 1935, din il-Qorti ma tippretendix illi r-rikorrenti kellha neċessarjament iġġib bħala prova xi forma ta' skrittura illi tmur lura qabel is-sena 1935 sabiex tikkonvinċi lil din il-Qorti illi kirja effettivament teżisti. Difatti, **din il-Qorti hija sodisfatta, mill-provi prodotti u n-nuqqas ta' kontestazzjoni da parti tal-intimata Ciappara, illi tissussisti bejn ir-rikorrenti u l-konvenuta Ciappara relazzjoni lokatizja**;

27. Fir-rigward tal-liġi illi għaliha hija attwalment soġġetta l-kirja in eżami, din il-Qorti tinnota illi:

   (a) Hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, il-konvenuta Ciappara tikkonferma fl-affidavit tagħha illi l-kirja kienet bdiet saħansitra qabel twieldet hi, u cioe qabel is-sena 1935;

   (b) Fil-kuntratt tas-sittax (16) t'Awwissu 2004 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Antoine Agius (vide **Dok A** a fol 9 *et seq*), ġie indikat fir-rigward tal-fond bin-numru 35, Triq San Rafel, Qormi (u cioe, il-fond in kwestjoni) *"mikri lil terzi sittax il-lira Maltin (Lm16) fis-sena liema kirja hi ta' qabel s-sena elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995)"*;

28. L-Artikolu 1531Ċ(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi *inter alia* illi:

> *Mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tas-sid taħt l-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, għal kera ta' dar ta' abitazzjoni 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 [...]*

[7] Ibid.

29. In oltre, l-Artikolu 3(2) tal-Kap 604, u cioe, l-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati, illi daħal fis-seħħ fl-1 ta' Jannar 2020, jagħmilha ċara illi d-dispożizzjonijiet tal-istess Att ma japplikawx għal *"fondi mikrija qabel l-1 ta' Ġunju 1995".* Bħala l-uniku Att illi kien jirregola l-kiri ta' bini qabel l-1 ta' Ġunju 1995, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kienet għalhekk l-Ordinanza illi għar-regolamenti tagħha kienet soġġetta l-kirja in eżami, u, per konsegwenza tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 riprodott aktar 'il fuq, hekk għadha sal-ġurnata tal-lum. **Din il-Qorti hija għalhekk sodisfatta, mill-provi prodotti kif suriferiti, illi l-kirja in eżami hija attwalment soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Dan, naturalment, mingħajr preġudizzju għall-applikabilita' tal-Att XXIV tal-2021 għall-kirja in eżami, kif ser jiġi diskuss aktar 'il quddiem;

30. Finalment, f'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrenti għall-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, din il-Qorti tirrileva illi, hekk kif ġie ritenut diversi drabi kemm minn din il-Qorti kif diversement presjeduta kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrenti illi hija għandha l-possibilta' illi teżerċita xi forma ta' jeddijiet fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[8]:

> *Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex il-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq.*

[8] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

31. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[9], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[10], il-Qorti sostniet:

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

32. Jirriżulta mill-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Antoine Agius nhar is-sittax (16) t'Awwissu 2004[11] illi:

(a) Ir-rikorrenti hija waħda minn erba' aħwa wlied il-mejtin Joseph Debono u Giorgia armla tal-istess Joseph Debono;

(b) Joseph Debono miet nhar is-17 ta' Frar 1959, u r-rikorrenti kellha sehem mill-eredita' tiegħu;

(c) Giorgia armla ta' Joseph Debono mietet fit-18 ta' Lulju 1995, u kienet proprjetarja ta' nofs indiviż (1/2) tal-fond in kwestjoni;

(d) Permezz ta' testment pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Antoine Agius nhar id-29 t'April 1993, ħut ir-rikorrenti Maria Concetta sive Connie Cacciattolo, Nazzareno Debono u Maria Dolores Ellul ġew nominati l-

---

[9] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[10] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)
[11] Vide **Dok A** anness mar-rikors promotur, a fol 9 *et seq* tal-proċess

eredi universali t'ommhom fi kwoti diversi bejniethom, filwaqt illi r-rikorrenti Doris Apap ħadet biss il-leġittima skont il-liġi;

(e) Per kawża tal-kuntratt pubbliku tas-16 t'Awwissu 2004, Maria Concetta sive Connie Cacciattolo, Nazzareno Debono u l-eredi ta' Maria Dolores Ellul assenjaw u trasferixxew lir-rikorrenti Doris Apap sehemhom mill-fond urban numru ħamsa u tletin (35), Triq San Rafael, Qormi, *"għas-saldu ta' sehemha mill-eredita' ta' missierha Giuseppe Debono u leġittima dovuta lilha mill-wirt ta' ommha Giorgia Debono"*, biex b'hekk saret proprjetarja assoluta tal-istess fond;

33. Din il-Qorti hija tal-fehma illi ġie sodisfaċentement pruvat, sal-grad rikjest mil-liġi għal proċeduri ta' din ix-xorta, **illi r-rikorrenti għandha titolu fuq il-fond in kwestjoni**;

34. Konsegwentement, **<u>l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat, u cioe l-eċċezzjoni sollevata fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, qiegħda tiġi respinta</u>.**

B. <u>It-Tieni Eċċezzjoni Preliminari tal-Avukat tal-Istat</u>: Għandhom jiġu indikati l-Artikoli illi skont ir-Rikorrenti huma leżivi għad-drittijiet fundamentali tagħha

35. L-Avukat tal-Istat, fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu, jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandha tindika, b'mod ċar u preċiż, liema huma l-Artikoli mill-Kap 69 u/jew minn kwalunkwe liġi oħra illi, skont hi, qed jiksrulha d-drittijiet fundamentali tagħha;

36. Din il-Qorti tirrileva illi r-rikorrenti, fir-rikors tagħha, tagħmel referenza għall-*"operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009"*, kif ukoll, għall-*"Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta"*. Għalkemm ma ġewx elenkati b'mod speċifiku liema huma d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 illi

skont ir-rikorrenti huma leżivi għad-drittijiet fundamentali tagħha, jirriżulta b'mod mill-aktar ċar kemm mir-rikors promotur u t-talbiet fih kontenuti, kif ukoll mill-provi prodotti u min-nota t'osservazzjonijiet preżentata mir-rikorrenti, illi l-lanjanza tagħha hija marbuta mal-Kap 69 fl-intier tiegħu, u cioe d-disposizzjonijiet kollha kontenuti fl-istess kapitolu tal-liġi, kif ukoll mal-emendi sussegwenti illi saru fl-istess att bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009. Din il-Qorti tinnota illi, hekk kif ġie spjegat aktar 'il fuq, huwa l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta illi kien (u għadu) jirregola l-kirja in eżami, kif eventwalment emendat mill-Att X tal-2009. Illum il-ġurnata l-Kap 69 ġie wkoll emendat bl-Att XXIV tal-2021, iżda l-effett ta' dawn l-emendi fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern sejjer jiġi diskuss f'aktar dettall aktar 'il quddiem;

37. Naturalment, mis-sottomissjonijiet magħmula mir-rikorrenti jidher illi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti jirrigwardaw b'mod partikolari d-disposizzjonijiet tal-liġi illi kienu (sas-sena 2021) jirrendu kważi impossibbli r-ripresa tal-fond, u li jirregolaw il-*quantum* tal-kera; iżda madanakollu, peress illi tali regolamenti huma parti minn qafas sħiħ, u mhux disposizzjonijiet isolati, din il-Qorti tifhem ir-raġuni għalfejn ir-rikorrenti tibbaża l-lanjanza tagħha fuq il-Kap 69 fl-intier tiegħu u fuq l-Att X tal-2009 sħiħ, u ma tidentifikax artikoli partikolari b'mod isolat, u konsegwentement din il-Qorti ma tħossx illi għandha tiskarta r-rikors promotur minħabba dan in-nuqqas;

38. Għalhekk, din il-Qorti sejra **tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni preliminari fit-tieni paragrafu tar-risposta tal-Avukat tal-Istat għar-rikors promotur**.

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

39. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi illi:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma*

għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

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

40. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[12]:

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities,

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

Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

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

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

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

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

42. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[13] illi,

The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v.

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

Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).

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

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

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

> *level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qiegħda tilmenta r-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali, sabiex jiġu indirizzati ħtiġijiet soċjali ossia *social housing*. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

44. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern. Difatti, huwa dwar dan il-punt illi l-Avukat tal-Istat jibbaża l-eċċezzjonijiet fir-raba', il-ħames, is-sitt, is-seba' u t-tmien paragrafi tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur;

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

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the*

burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.[14]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[15] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).*

---

[14] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[15] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[16] illi:

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

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et*** suċitata, *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

46. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[17], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three*

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

> *decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.*

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

47. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, ir-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-proprjeta' in kwestjoni, iżda għal aktar minn tmenin (80) sena, la hi u lanqas l-antekawża tagħha ma kellhom kontroll fuq id-deċiżjonijiet illi kienu jirrigwardaw il-proprjeta' illi tagħha kienu proprjetarji. Kienet il-liġi illi ddettat jekk il-kera tiżdiedx jew le, b'kemm setgħet tiżdied il-kera, jekk il-kirja tistax tiġi terminata, u jekk setgħetx xi darba r-rikorrenti tieħu lura l-proprjeta' illi tagħha hija proprjetarja. Filwaqt illi huwa minnu illi permezz tal-Att X tal-2009, il-liġi tat il-possibilita' illi tiġi awmentata l-kirja, il-kirja minima stabbilita għal dar residenzjali telgħet biss għal €185.00 fis-sena, ai termini tal-Artikolu 1531Ċ, u setgħet tiġi awmentata biss b'persentaġġ żgħir darba kull tliet snin skont iż-żieda tal-indiċi tal-inflazzjoni. Difatti, fil-każ odjern, ir-rikorrenti tispjega fl-affidavit tagħha illi, *"l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati aħwa Ciappara għal dawn l-aħħar cirka 50 sena bil-kera miżera ta' circa Lm 6.00c fis-sena, wara li kien ġie hekk lokat mill-*

antekawża tar-rikorrenti, ossia ommha, u għolliet għal LM16, u baqa' jogħla biex illum għanda l-kera ta' €220 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem ai termini tal-Att X tal-2009"[18]. Dan huwa wkoll konfermat mill-kuntratt esebit bħala **Dok A** mar-rikors promotur [19], fejn il-fond in kwestjoni huwa indikat bħala *"mikri lil terzi sittax-il lira Maltin fis-sena"*, kif ukoll mill-irċevuti esebiti mir-rikorrenti bħala **Dok B**[20], fejn jidher ċar illi f'Awwissu 2005 il-kirja kienet ta' sittax-il Lira Maltin (LM16) fis-sena, f'Diċembru 2011 (u cioe wara l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009) il-kirja ġiet awmentata għall-ammont minimu fit-termini tal-liġi, jiġifieri mija u ħamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena, eventwalment telgħet għal mitejn Ewro (€200) fis-sena kif jidher illi kienet f'Diċembru 2019, u preżentement titħallas lir-rikorrenti kirja ta' mitejn u għoxrin Ewro (€220) fis-sena;

48. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u cioe l-Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[21] irriteniet illi:

> *40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.*

---

[18] Vide **Dok DA1** anness mar-rikors promotur, a fol 7 tal-proċess
[19] A fol 9 *et seq* tal-proċess
[20] Annessi mar-rikors promotur, a fol 15 *et seq*.
[21] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015. Ara wkoll Rik Kost Nru 235/2019, ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)

49. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[22]:

> *Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti."* [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]
>
> *Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-*

[22] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

50. Għalkemm forsi kien hemm xi darba fl-istorja illi tali miżuri kienu bżonnjużi fl-interess pubbliku, l-Istat kellu jfittex illi jemenda l-liġijiet mat-trapass taż-żmien, b'dana illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi dawn il-miżuri, meħuda fid-dawl tal-progress fix-xena soċjo-ekonomika matul is-snin, imponew fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv, u dan preċiżament peress illi ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarja. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element, u, konsegwentement, l-indħil tal-Istat a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jirriżulta **mhux permissibbli**;

L-Applikazzjoni tal-Att XXIV tal-2021

51. Din il-Qorti tħoss illi jkun għaqli illi tindirizza f'dan il-punt l-eċċezzjonijiet imqajma mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu rigward l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021;

52. Fil-paragrafi numri ħdax u tnax tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Att XXIV tal-2021 introduċa fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta rimedji illi permezz tagħhom ir-rikorrenti ma tistax tilmenta iżjed dwar il-fatt illi l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan stante illi, ai termini tal-Artikolu 4A, ir-rikorrenti llum tista' titlob illi l-kirja tiġi miżjuda, kif ukoll ir-ripresa tal-proprjeta' tagħha;

53. Din il-Qorti tinnota illi huwa minnu illi l-Artikolu 4A tal-Kap 69 ta lis-sidien ta' proprjetajiet illi l-kirjiet fi proprjeta' tagħhom hija regolata bil-Kap 69 mezzi illi permezz tagħhom jistgħu jitolbu r-reviżjoni tal-kera, filwaqt illi l-Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 jipprovdu mekkaniżmu għar-ripresa tal-pussess

tal-fond illi jkun mikri lil terzi ai termini tal-Kap 69. Madanakollu, din il-Qorti tissenjala illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021. Il-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qiegħda tilmenta wkoll minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha u tal-antekawża tagħha għal, mill-inqas, dawn l-aħħar ħamsin (50) sena. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħha qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

54. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat*** suriferita:

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellhux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.*
>
> *Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.*
>
> *Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern*

jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

55. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***[23]

Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

56. Ir-rikors promotur in eżami ġie intavolat fit-22 ta' Ġunju 2021, u cioe ftit jiem biss wara illi ġie promulgat l-Att XXIV tal-2021. Din il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat in kwantu jissottometti fir-risposta tiegħu illi r-rikorrenti għandha issa rimedju għall-ilmenti tagħha; madanakollu, din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi tali rimedju, għar-rikorrenti, huwa każ ta' *too little*

[23] Rik Kost Nru 222/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Miriam Hayman, 30 ta' Marzu 2022

too late, stante illi qabel it-28 ta' Mejju 2021, hija ma kellhiex rimedju effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif rikonoxxuta minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

57. Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi mit-28 ta' Mejju 2021 ir-rikorrenti ngħatat rimedju effettiv illi seta' jindirizza l-ilmenti tagħha fil-kawża odjerna, u in vista tal-fatt illi qabel it-28 ta' Mejju 2021 ir-rikorrenti ma kellha l-ebda rimedju effettiv ieħor illi seta' jindirizza l-istess ilmenti, din il-Qorti qiegħda **tiċħad l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat fir-raba', ħames, sitt, seba' u tmien paragrafi tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur**, u konsegwentement issib illi r-rikorrenti **sofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, dan, iżda, **limitatament għall-perjodu sat-28 ta' Mejju 2021**. B'hekk qiegħda **tilqa' l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat fil-paragrafi ħdax u tnax tar-risposta tiegħu**.

D. Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: Il-Fond ġie mikri bi qbil bejn is-Sid tal-Post u l-Inkwilini jew l-antekawża tagħhom

58. Fl-għaxar paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-fond ġie mikri bi qbil bejn is-sid tal-post u l-inkwilini, jew l-antekawża tagħhom, u ħadd ma impona li dan il-fond irid jinkera bil-fors;

59. Referenza ssir għas-sentenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet ***Buttigieg and Others v. Malta***[24], fejn il-Qorti kienet qed tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar punt simili sollevat mill-Istat fir-rigward tad-disposizzjonijiet tal-Kap 158. F'dan il-każ, l-aventekawża tar-rikorrenti kien daħal għal ftehim lokatizju minkejja illi kien ben konxju tal-

[24] Appl Nr 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018

fatt illi kien ser ikun diffiċli sabiex jirriprendi lura pussess tal-fond bil-liġijiet viġenti dak iż-żmien. Il-Qorti Ewropea qalet:

> *28. The Court has previously held that in a situation where the applicants' predecessor in title had, decades before, knowingly entered into a rent agreement with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the applicants' predecessor in title could not, at the time, reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover the Court observed that when such applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, those applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect.*

60. Dan l-insenjament ġie applikat ukoll fil-Qrati nostrani, fejn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[25], din il-Qorti kif diversement presjeduta kkunsidrat każ fejn ir-rikorrenti kienet kriet proprjeta' tagħha fis-sena 1964, ben konxja tal-fatt illi l-liġi illi kienet tirregola l-kera dak iż-żmien kien il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Avukat tal-Istat ressaq eċċezzjoni simili għall-eċċezzjoni sollevata minnu stess fil-kawża odjerna, u, dwar dan il-punt, il-Qorti spjegat:

[25] Rik Nru 97/2020, Prim'Awla (Qorti Ċivili) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Grazio Mercieca, 15 ta' Novembru 2021

Fil-fehma ta' din il-Qorti, għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-eżistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni ekonomika tal-proprjeta', u tgawdija paċifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero' trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.

61. Din il-Qorti tikkondividi l-prinċipji suesposti, u konsegwentement ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat in kwantu jeċċepixxi illi l-fatt illi l-fond in kwestjoni ġie mikri bi qbil bejn is-sid tal-post u l-inkwilini, jew l-antekawża tagħhom, tagħmel xi differenza għal-leżjoni o meno tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. La r-rikorrenti, u wisq u wisq inqas il-ġenituri tagħha, illi lilhom kien jappartjeni l-fond in kwestjoni qabel għadda għand ir-rikorrenti, ma seta qatt kellhom xi ħjiel tal-fatt illi ser jasal żmien meta l-kirja ta' LM16 fis-sena ma kinitx ser tkun tista' tiġi awmentata sabiex tirrifletti r-realta' soċjo-ekonomika taż-żminijiet futuri;

62. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiċħad** ukoll **l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-paragrafu numru għaxra tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur**.

E. Żgumbrament tal-Intimata Josephine Ciappara

63. Il-Qorti tinnota illi fil-maġġor parti tagħhom, l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimata Ciappara kienu eċċezzjonijiet rigward it-talba tar-rikorrenti sabiex

l-intimata tiġi żgumbrata mill-proprjeta' in kwestjoni. L-eċċezzjonijiet l-oħra kienu jirrigwardaw il-fatt illi Ciappara, bħala l-inkwilina, ma kellhiex tinżamm responsabbli għal danni pekunjarji jew non-pekunjarji meta, effettivament, hi sabet ruħha fil-pożizzjoni li qegħda fiha sempliċiment per kawża tad-disposizzjonijiet tal-liġi in effett matul is-snin;

64. Din il-Qorti tosserva wkoll, iżda, illi fir-rikors promotur ma saritx talba illi speċifikament titlob lil din il-Qorti tordna l-iżgumbrament tal-inwkilina. L-iżgumbrament tal-inkwilina ssemma fil-premessi tar-rikors promotur, iżda fit-talbiet issir referenza biss għall-fatt illi *"ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni"*;

65. Sabiex din il-Qorti tkun ċara u ma jkunx hemm lok għal ambigwita', peress illi di solito f'kawżi ta' din ix-xorta wieħed mir-*"rimedji"* illi jistgħu jitqiesu jew jiġu kkunsidrati huwa l-iżgumbrament tal-konvenuta, din il-Qorti sejra tindirizza l-possibilta' o meno illi din il-Qorti effettivament tordna l-iżgumbrament tal-konvenuta;

66. Fl-ewwel lok, hekk kif ġie ritenut diversi drabi mill-Qrati nostrana, il-Qorti b'kompetenza Kostituzzjonali m'huwiex il-forum adattat sabiex jintalab żgumbrament t'inkwilin. Se mai, dak illi jista' jiġi dikjarat huwa illi l-inkwilin ma jkunx jista' jinqeda aktar bil-protezzjoni tal-liġi sabiex jokkupa l-proprjeta' rispettiva. Hekk, per eżempju, fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et***[26] ingħad:

> *Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inwkilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera*

---

[26] Rik Kost. Nru 96/2014, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Mark Chetcuti, 27 ta' Ġunju 2017, kif konfermat dan l-insenjament mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 t'April 2018. Ara wkoll, *inter alia,* Rik Kost 222/2019, ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Miriam Hayman, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat) u Rik Kost 97/2020, ***B. Tagliaferro & Sons Ltd vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Grazio Mercieca, 15 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)

skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni itagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza ***Curmi vs Avukat Ġenerali****, Kost 24/06/2016).*

67. Fit-tieni lok, u ma' dan l-insenjament illi din il-Qorti tikkondividi pienament, din il-Qorti żżid illi bl-introduzzjoni tal-XXIV tal-2021, ir-rikorrenti, sa mit-28 ta' Mejju 2021, ngħatat il-possibilita' illi tintavola proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera sabiex titlob ir-ripresa tal-proprjeta' tagħha, hekk kif diġa ġie spjegat aktar 'il fuq. Għaldaqstant, aktar u aktar huma issa ċ-ċirkostanzi tali illi jirrendu lil din il-Qorti bħala l-forum illi ma huwiex il-forum adattat sabiex jordna l-iżgumbrament tal-inkwilina mill-propjeta' in kwestjoni;

68. Din il-Qorti sejra għalhekk **tastjeni** milli tikkonsidra l-iżgumbrament tal-inkwilina bħala wieħed mir-rimedji illi tista' tingħata r-rikorrenti għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

F. Likwidazzjoni ta' Kumpens u Danni

69. Jiġi primarjament senjalat illi kwalsiasi kumpens illi jista' jingħata, għandu jingħata biss minn Awwissu 1987 'il quddiem, u dan stante illi kien fid-19 t'Awwissu 1987 illi ġie promulgat fil-liġi Maltija l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, illi permezz tiegħu l-Artikoli sostantivi tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saru, u konsegwentement ġew reżi esegwibbli, bħala parti mil-Liġi ta' Malta;

70. Skont il-**Perit Tekniku Michael Lanfranco**[27], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni fuq intervalli ta' ħames snin għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u Ġunju 2021 kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Mensili (€)**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1991	€44.67	€536.00
1992	1996	€73.25	€879.00
1997	2001	€130.83	€1,570.00
2002	2006	€175.08	€2,101.00
2007	2011	€315.25	€3,783.00
2012	2016	€284.83	€3,418.00
2017	2020	€414.17	€4,970.00
2021	--	€586.67	€7,040.00
	Kera illi kellha tipperċepixxi r-Rikorrenti minn Awwissu 1987 1971 sal-aħħar ta' Mejju 2021		**€88,042.35***

Jiġi senjalat illi għas-sena 1987, il-valur lokatizju annwali ġie kalkolat pro rata skont il-valur lokatizju mensili għax-xhur minn Awwissu sa Diċembru, filwaqt illi għas-sena 2021, il-valur lokatizju annwali ġie kalkolat għas-sena kollha stante illi jirriżulta mill-irċevuta datata 14 ta' Jannar 2021 (vide* ***Dok C* *annessa mar-rikors promotur) illi l-kera għas-sena 2021 tħallset għas-sena kollha bil-quddiem.*

[27] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 48 *et seq* tal-proċess

71. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[28], qalet illi:

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

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

konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli” (**Bugeja et vs Muscat et** – *Qorti tal-Appell – 23 ta’ Ġunju 1967)*

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, saru domandi in eskussjoni tal-Perit Tekniku mill-Avukat tal-Istat[29]. Madanakollu, din il-Qorti tinnota illi fil-maġġor parti tar-risposti għad-domandi illi sarulu, il-Perit Tekniku għamel referenza għal informazzjoni illi kienet diġa kontenuta fir-rapport tiegħu, u/jew spjega illi l-punti sollevati mill-Avukat tal-Istat fil-mistoqsijiet kienu ttieħdu in konsiderazzjoni fil-valutazzjoni tiegħu tal-proprjeta’. In oltre, din il-Qorti tinnota illi l-Avukat tal-Istat la kkontesta r-rapport tal-Perit Tekniku, u lanqas talab illi jiġu maħtura periti perizjuri. Fin-nuqqas tiegħu illi jippreżenta nota t’osservazzjonijiet fit-terminu lilu konċess minn din il-Qorti, l-Avukat tal-Istat lanqas ikkummenta dwar il-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku. Mill-banda l-oħra, il-konvenuta Ciappara, illi naqset ukoll milli tippreżenta nota t’osservazzjonijiet fit-terminu lilha konċess minn din il-Qorti, la għamlet domandi in eskussjoni u lanqas ikkontestat ir-rapport tal-Perit Tekniku. Ir-rikorrenti tidher illi qiegħda taqbel mal-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku, tant illi saħansitra tagħmel referenza għall-istess konklużjonijiet fin-nota t’osservazzjonijiet tagħha;

72. Mill-banda l-oħra, f’dak illi jirrigwarda l-kera illi effettivament kienet qed titħallas, jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrenti stess[30], mill-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius datat sittax (16) t’Awwissu 2004[31] u mill-irċevuta datata 22 t’Awwissu 2005[32] illi l-kirja kienet oriġinarjament ta’ LM16.00 fis-sena, illum ekwivalenti għal €37.28. Eventwalment, bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, din il-kirja ġiet awmentata mill-1 ta’ Jannar 2010 għal €185.00 fis-sena, u dan skont kif tindika anke l-irċevuta datata 18 ta’ Diċembru 2011[33]. Skont l-affidavit tar-rikorrenti, il-kera baqgħet

[29] Vide dokument a fol 71 *et seq* tal-proċess
[30] Vide **Dok DA1** anness mar-rikors promotur
[31] Vide **Dok A** anness mar-rikors promotur
[32] Vide **Dok C** anness mar-rikors promotur
[33] Vide t-tieni paġna ta’ **Dok C** annes mar-rikors promotur

tiżdied kull tliet snin skont l-indiċi t'inflazzjoni ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Mill-kalkoli illi tagħmel din il-Qorti, allura, il-kera perċepita mir-rikorrenti bejn Awwissu 1987 u Mejju 2021 kellha, b'mod approssimattiv, tkun kif isegwi:

Sena	**Rata Annwali**	**Indiċi t'Inflazzjoni**	**Ammont ta' Kera Perċepita (Total)**
01 t'Awwissu 1987 sa 31 ta' Diċembru 1987	LM 16.00 (€37.28)	Mhux Applikabbli	€37.28
01 ta' Jannar 1988 sa 31 ta' Diċembru 2009	LM 16.00 (€37.28)	Mhux Applikabbli	€820.16
01 ta' Jannar 2010 sa 31 ta' Diċembru 2012	€185.00	Mhux Applikabbli	€555.00
01 ta' Jannar 2013 sa 31 ta' Diċembru 2015	€187.55	821.34 (2013)	€562.65
01 ta' Jannar 2016 sa 31 ta' Diċembru 2018	€191.42	838.29 (2016)	€574.26
01 ta' Jannar 2019 sa 30 ta' Diċembru 2019	€200.00[34]	873.73 (2019)	€200.00
01 ta' Jannar 2020 sa 30 ta' Diċembru 2020	€201.28[35]	879.32 (2020)	€201.28

[34] Dan l-ammont jirriżulta mill-irċevuta datata 30 ta' Diċembru 2019 annessa bħala **Dok C** mar-rikors promotur. Ir-rata preċiża skont l-indiċi t'inflazzjoni kellha tkun €199.51.
[35] Ma jirriżulta minn imkien l-ammont ta' kera perċepita mir-rikorrenti fis-sena 2020, madanakollu r-rikorrenti tgħid fl-affidavit tagħha illi l-kera *"baqa' jogħla biex llum għandna l-kera ta' €220 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem ai termini tal-Att X tal-2009".*

01 ta' Jannar 2021 sa 31 ta' Diċembru 2021	€220.00[36]	Mhux Applikabbli	€220.00
TOTAL			**€3,170.63**

Il-Qorti tinnota, iżda, illi fin-nota t'osservazzjonijiet tagħha, ir-rikorrenti tindika bħala l-ammont ta' kera perċepita bħala **€3,985,** ċifra illi hija kemmxejn ogħla minn dik kalkolata minn din il-Qorti. Peress illi jista' jagħti l-każ illi, bħal fil-każ tas-sena 2021, il-kera żdiedet bi ftit aktar mir-rata stabbilita bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 bi qbil bejn il-partijiet, din il-Qorti sejra tassumi l-ammont ta' **€3,985** indikat mir-rikorrenti fin-nota t'osservazzjonijiet tagħha bħala r-rata preċiża ta' kirja minnha perċepita bejn is-sena 1987 u Mejju 2021;

73. In kwantu jirrigwarda l-perjodu illi fih ġarrbet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha r-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti ma kinitx sa mis-sena 1987 proprjetarja tal-intier tal-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, sas-16 t'Awwissu 2004, u cioe meta ġie pubblikat il-kuntratt anness mar-rikors promotur bħala **Dok A**, hija kellha biss sehem indiviż wieħed minn tmienja (1/8) illi kien jappartjeni lilha bħala waħda mill-eredi illi fuqhom iddevolva l-wirt ta' missierha Joseph Debono, illi ġie nieqes fis-17 ta' Frar 1959. Dan kif jirriżulta mill-istess kuntratt. Kien biss mill-pubblikazzjoni ta' dan il-kuntratt 'il quddiem illi hija saret il-proprjetarja assoluta tal-proprjeta' in kwestjoni. Konsegwentement, għalhekk, il-kumpens għandu jiġi ridott pro rata, kif isegwi:

- 1/8 tal-kumpens totali dovut għall-perjodu ta' bejn is-sena 1987 u s-sena 2004;

[36] Dan l-ammont jirriżulta mill-irċevuta datata 14 ta' Jannar 2021 illi tifforma parti minn **Dok C** anness mar-rikors promotur.

- Kumpens totali dovut għall-perjodu ta' bejn is-sena 2005 u s-sena 2021;

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

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

75. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi biha għandha tiġi kompensata r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti

tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[37]:

> *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 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).*

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

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

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

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

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

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et*** suċitata, il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

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

    a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1987 sa 2021 ġiet indikata mir-rikorrenti fin-nota t'osservazzjonijiet tagħha bħala **€3,985**. Ma ġiex indikat mir-rikorrenti jekk din ir-rata effettivament tinkludix l-aġġustament *pro rata* għal meta r-rikorrenti ma kinitx proprjetarja tal-proprjeta' fl-intier tagħha jew le, iżda l-Qorti sejra tikkonsidraha bħala l-ammont ta' kera perċepita mir-rikorrenti ġialadarba hija qed issostni l-istess;

    b. Għalkemm l-intimata Ciappara tgħid fir-risposta għar-rikors promotur illi ġie esegwit minnha xi xogħol ta' manutenzjoni fil-proprjeta' in kwestjoni, ma nġabet l-ebda prova tal-valur ta' tali xogħol, u għalhekk huwa impossibbli għal din il-Qorti sabiex, minn jeddha, tagħti valur għal dan ix-xogħol;

    c. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellha tipperċepixxi kera kif isegwi:

Sena	**Valur Lokatizju Totali**	**Kera illi kellha tipperċepixxi r-Rikorrenti *pro rata***
1987 sa 2004	€20,915.35	€2,614.42
2005 sa 2021	€67,127.00	€67,127.00
TOTAL		**€69,741.42**

d. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€69,741.42 – **30% għall-interess ġenerali** = €48,818.99
€48,818.99 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €39,055.20
€39,055.20 – **€3,985 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€35,070.20</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **ħamsa u tletin elf u sebgħin Ewro u għoxrin ċenteżmu (€35,070.20).**

77. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **tliet elef Ewro (€3,000)** sabiex jagħmel tajjeb għall-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

78. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi, hekk kif issostni tajjeb l-intimata Ciappara fir-risposta tagħha għar-rikors promotur, hija ma taħtix għall-fatt illi ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bl-operazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 kif emendati.

Decide

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

(i) **Tilqa' l-ewwel talba** tar-rikorrenti, u għalhekk tiddikjara illi l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata inkwilina Ciappara għall-fond 35, Triq San Rafel, Ħal Qormi, bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, **dan iżda limitatament għall-perjodu sat-28 ta' Mejju 2021**;

(ii) Konsegwentement, **tilqa' t-tieni talba** tar-rikorrenti u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti **sat-28 ta' Mejju 2021** b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-istess liġijiet, talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina, peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni wkoll ai termini tal-liġi;

(iii) **Tilqa' t-tielet talba** tar-rikorrenti, u tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **ħamsa u tletin elf u sebgħin Ewro u għoxrin ċenteżmu (€35,070.20)**, u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **tliet elef Ewro (€3,000)**;

(iv) **Tilqa' r-raba' talba** tar-rikorrenti u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas id-danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati, bl-imgħax bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) mid-data ta' din id-deċiżjoni sad-data tal-effettiv pagament;

(v) **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimata Ciappara in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Dr Graziella Attard
Deputat Reġistratur