PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **112/2022 AD**

JANE MART FRANCIS MERCIECA (KI 840751M) U MARYANN MART JOSEPH SAMMUT (KI 119458M)

VS

GEMMA GALEA (KI 558337M) U AVUKAT TAL-ISTAT

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 7 t'Ottubru 2022

Il-Qorti:

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

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar 2022, l-atturi **<u>Jane mart Francis Mercieca u MaryAnn mart Joseph Sammut</u>** ippremettew:

    a. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 19, Misraħ Wistin Abela, Żejtun, li huma akkwistaw mill-wirt tal-mejta ommhom Maria Concetta Busuttil, u zijithom Catherine Fenech, li mietu rispettivament fit-12 ta' Settembru 1985 u fis-27 ta' Ottubru 1996;

    b. Illi l-wirt ta' Maria Concetta Busuttil iddevolva fuq ir-rikorrenti b'testment tad-dsatax (19) t'Awwissu 1981 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza fejn hija nnominat bħala eredi tagħha lill-uniċi żewġ uliedha r-rikorrenti odjerni;

    c. Illi l-mejjet żewġha Joseph Busuttil miet fl-1 t'Awwissu 1984;

    d. Illi d-denunzja tal-mejta Maria Concetta Busuttil ġiet debitament ippreżentata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja nru 16385/86 b'denunzja addizzjonali 1963/86 (**Dok A u B** annessi mar-rikors ġuramentat);

    e. Illi l-wirt ta' Catherine Fenech iddevolva fuq ir-rikorrenti Jane Mercieca kif jirriżulta bit-testment tagħha tas-17 ta' Frar 1988 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone, kif debitament dikjarat *causa mortis* lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, b'kuntratt tat-22 ta' April 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone (**Dok C** anness mar-rikors ġuramentat);

    f. Illi l-fond mhux dekontrollat kif jirriżulta minn **Dok D** anness mar-rikors ġuramentat;

    g. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata u lill-antekawża tagħha Pawlu u Gulina Galea mill-1933 b'kera irriżorja li ma kinitx tiżboq l-LM10.00c

fis-sena, u llum bil-kera ta' €210.03 fis-sena ai termini tal-att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tliet snin skond l-ogħli tal-ħajja;

h. Illi kif fuq ingħad, il-kera li l-intimata qed tħallas a tenur tal-liġi jammonta għal €210.03 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;

i. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnha 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 t'Awwissu 1914;

j. Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera għandha tiżdied biss darba 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;

k. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina Galea bid-disposizzjonijiet tal-Kap 125 u l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proprozjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, 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 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni;

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

m. Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Art 6 tal-Konvenzjoni Ewrpoea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huma jistgħu jitolbu li jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

n. Illi dan kollu ġia 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; ***Lindheim and Others vs Norway*** (no. 13221/08 u 2139/10) deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** (no 1046/2012) deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; ***Anthony Debono vs Avukat Ġenerali et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u ***Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et*** (Ref Nru 22/2019) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-10 ta' Ottubru 2019;

o. Illi ġialadarba r-rikorrenti qegħdin isofru minn nuqqas ta' *fair balance* bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem, kif deċiż f'***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 § 74, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proprozjonalita' kif ġie deċiż f'***Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal*** (Nru 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010;

p. 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 qiegħed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex, jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' ai termini tat-tieni pargarafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll 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);

q. Illi lanqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwestjoni għandu jkollu valur lokatizju impost bil-liġi ai termini tal-Art 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

r. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet illi r-rikorrenti għandhom jirċievu, b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll 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-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk il-liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata 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;

s. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' kellha l-okkażjoni tikkummenta diversi drabi, f'każi li jirrigwardaw lil Malta, li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti 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 għal 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 (55) Ewro 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 and 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;

t. Illi hawn issir referenza għall-kawża Rikors Numru 122/2019/1 TA fl-ismijiet ***Jeremy Cauchi, Tabib Dottor John Cauchi, Thomas Cauchi u Catherine Cauchi vs Avukat Ġenerali u b'digriet tal-15 ta' Lulju 2021 isem l-Avukat Ġenerali ġie mibdul għal Avukat tal-Istat, Awtorita' tad-Djar, Angelo Caruana u Helen Caruana***, fejn l-intimati Awtorita' tad-Djar u l-Avukat tal-Istat huma responsabbli sabiex iħallsu d-danni kif sofferti mill-istess atturi għall-perjodu kollu mill-1974 sal-preżentata tar-rikors in kwestjoni;

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

(a) Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta (b'mod partikolari l-Artikoli 3, 4, 5, 6, 8 u 9 tal-istess Kap 69) u l-Att X tal-2009 (b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikolu 1531Ċ u 1531F tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta), u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinit lill-intimata Gemma Galea għall-fond 19, Misraħ Wistin Abela, Żejtun, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti *inter alia* fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

(b) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 (b'mod partikolari l-

Artikoli 3, 4, 5, 6, 8 u 9 tal-istess Kap 69) u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta (b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikolu 1531Ċ u 1531F tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta), u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, talli ma nżammx bilanċ ġust u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, 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;

(c) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ukoll ai termini tal-Liġi;

(d) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat u/jew l-Awtorita' tad-Djar iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sebgħa (7) ta' Marzu 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, wieħed u għoxrin (21) t'April 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata tnax (12) t'April 2022, l-intimata **<u>Gemma Galea</u>** eċċepiet:

   a. Illi hija tal-umli fehma illi t-talbiet attriċi huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda in toto bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, hekk kif kellu jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

   b. Illi l-intimata Galea tirrileva illi kienu r-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom li kkonċedew din il-proprjeta' b'titolu ta' kera lill-intimata, liema ftehim imur lura sa mis-sena 1933;

c. Illi r-rikorrenti bħala suċċessuri fit-titolu huma marbuta ma' dak kollu li l-antekawża tagħhom ikkuntrattat b'mod liberu u leġittimu mal-intimata Galea rigwardanti l-fond mertu tal-kawża;

d. Illi minn kif kellu jiġi ampjamnt pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimata Galea hija ċittadina li ġustament timmerita l-protezzjoni soċjali, stante li fost l-oħrajn tgħix fuq l-assistenza soċjali u mezzi ristretti. Di piu', il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri huwa l-unika residenza tal-intimata Galea;

e. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw dwar il-ħlas ta' kera li qegħda titħallas, għandhom jindirizzaw l-ilment u t-talba tagħhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

f. Illi l-Istat għamel riforma fil-Liġijiet tal-kera bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, liema riforma ġabet aktar rilassament ta' tali Liġijiet favur is-sid u assigurat li l-interess ġenerali tal-inkwilini xorta jibqa' protett, b'dan pero li jinħoloq aktar bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin. Inoltre, permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 jistipula li r-rikorrent bħala s-sid tal-fond in kwistjoni għandu dritt li jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn (2%) fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni;

g. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprejta' fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonoxxiet illi, *"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."*

h. Illi permezz tal-emendi li l-leġislatur daħħal permezz tal-Att X tal-2009, u partikolarment bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili, ġie

kkreat bilanċ bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u dawk tal-intimata Galea, li kif ġia ingħad teħtieġ ġenwinament il-protezzjoni soċjali;

i. Illi għaldaqstant, in vista tas-suespost, l-intimata Galea hija tal-umli fehma li d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti m'humiex qed jiġu leżi hekk kif allegat. Għandu jkun paċifiku li kull każ għandu jiġi meqjus in vista taċ-ċirkostanzi partikolari tiegħu u s-sempliċi fatt li din il-Qorti kif diversement presjeduta riċentement sabet li f'ċerti ċirkostanzi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 huma inkonsistenti mad-drittijiet fondamentali tal-proprjetarji kif sanċiti taħt artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Aritkolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ma jfissirx li f'dan il-każ partikolari tali drittijiet tar-rikorrenti qed jiġu leżi;

j. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-fatt illi r-rikorrenti ma jinstabu jġarrbu l-ebda leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, l-intimata Galea qua ċittadina privata ma tista' qatt tinstab ħatja jew responsabbli li b'xi mod kisret id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Minn kif kellu jiġi ampjament pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimata Galea dejjem ottemporat ruħha in bona fede ma dak li tgħid il-liġi u xejn aktar, u għaldaqstant in ogni caso ma tista qatt tiġi kkundannata li tivversa kwalunkwe danni lir-rikorrenti jew b'xi mod tbati l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni;

k. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

6. B'risposta datata dsatax (19) t'April 2022, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. Illi l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jirrispinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-Avukat tal-istat ma kiser jew illeda xi dritt fondamentali tar-rikorrenti;

b. Illi, in vena preliminari, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova: (a) tat-titolu tal-fond in kwistjoni u (b) tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u di piu r-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja;

c. Illi bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma akkwistaw il-proprjeta' in kwestjoni;

d. Illi sa fejn l-ilment jolqot il-ksur tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti m'għandhiex tieħu kont tas-snin qabel l-1987;

e. Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi l-ġodda mdaħħla bl-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leżislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

f. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f'dak li jirrigwarda ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja, u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

g. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din il-Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta', imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa, u cioe mill-

aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

h. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess, fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonoxxiet illi: *"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 fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar 2017 qalet illi, *"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."*;

i. Illi jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-artikolu tal-Kap 69 jew tal-Att X tal-2009;

j. Rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirriwgardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: *"Liġijiet tal-Kera: Il-Ħtieġa ta' Riforma"* f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tliet saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġenerali u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

k. Illi xieraq ukoll li jiġi sottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilini, u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bil-fors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond

b’kiri (vide ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et***, deċiż nhar it-13 t’April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

l. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

7. Għaldaqstant l-Avukat tal-Istat talab lil din il-Qorti tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

8. Waqt is-seduta tal-wieħed u għoxrin (21) t’April 2022, ir-rikorrenti talbu n-nomina ta’ Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond fis-suq mill-1987 sal-preżentata tar-rikros odjern, b’intervalli ta’ ħames snin. Fin-nuqqas t’oġġezzjoni da parti tal-intimati, din il-Qorti laqgħet it-talba u nnominat għal dan l-għan lill-Perit Dr Konrad Xuereb;

9. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar l-għaxra (10) ta' Mejju 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar is-sittax (16) ta’ Ġunju 2022;

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors ta’ Jane mart Francis Mercieca u MaryAnn mart Joseph Sammut datat erbgħa u għoxrin (24) ta’ Frar 2022;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimata Gemma Galea, datata tnax (12) t’April 2022;

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat datata dsatax (19) t’April 2022;

13. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tal-wieħed u għoxrin (21) t’April 2022, fejn inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku

sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond in kwestjoni fis-suq mill-1987 sal-preżentata tar-rikors odjern, f'intervalli ta' ħames snin;

14. Rat illi, waqt is-seduta tal-wieħed u għoxrin (21) t'April 2022, ir-rikorrenti ddikjaraw illi salv dak illi jista' jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku, huma m'għandhomx aktar provi x'iressqu;

15. Rat l-affidavit ta' **Gemma Galea** immarkat bħala **Dok A** (a fol 49 tal-proċess) u l-kopja tal-kotba tal-kera mmarkati bħala **Dok B** (a fol 50 *et seq* tal-proċes);

16. Rat illi, waqt is-seduta tad-disgħa (9) ta' Ġunju 2022, l-intimati ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'iressqu;

17. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** a fol 85 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-għaxra (10) ta' Mejju 2022, u debitament maħluf minnu stess fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sittax (16) ta' Ġunju 2022;

18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti datata erbatax (14) ta' Ġunju 2022 a fol 74 *et seq* tal-proċess;

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-intimata Gemma Galea datata tmintax (18) t'Awwissu 2022 a fol 136 *et seq* tal-proċess;

20. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-Avukat tal-Istat datata sebgħa (7) ta' Settembru 2022 a fol 144 *et seq* tal-proċess;

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

22. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fit-Tieni (2) Paragrafu tar-Risposta tiegħu

23. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova:

    a. Tat-titolu tal-fond in kwestjoni;

    b. Tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti illi tali kirja tabilħaqq hija soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta; u

    c. Tad-data preċiża meta ġiet konċessa l-kirja;

24. Fir-rigward tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond in kwestjoni, din il-Qorti tosserva illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jidher illi qed jirtira din l-eċċezzjoni meta jgħid, *"Illi in kwantu għat-titolu jidher li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond mill-wirt tal-mejta ommhom Maria Concetta Bususttil u zijiethom Catherine Fenech li mietu rispettivament fit-12 ta' Settembru 1985 u fis-27 ta' Ottubru 1996. [...]"*;

25. F'dak illi jirrigwarda prova illi l-kirja hija soġġetta għall-Kap 69, din il-Qorti tinnota illi, minkejja illi ma ġiex esebit ftehim oriġinali tal-kirja, hija l-intimata **Gemma Galea** stess illi fl-affidavit tagħha[1] tgħid, *"Illi jiena ili ngħix ġol-fond 19, Misraħ Wistin Abela, Żejtun sa mit-twelid tiegħi, lura fis-sena 1937"*, b'dana illi dak illi ġie ritenut mir-rikorrenti fir-rikors promotur, u cioe illi l-kera ilha mill-1933, huwa punt illi jista' jiġi kkunsidrat plawsibbli. Madanakollu, għall-fini tal-applikazzjoni o meno tal-Kap 69, jiġi kkunsidrat illi l-kirja in eżami ilha in vigore minn qabel l-1 ta' Ġunju 1995, u li l-fond in kwestjoni mhux fond dekontrollat[2], b'dana illi huwa evidenti illi l-kirja in kwestjoni hija regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

[1] Vide **Dok A** a fol 49 tal-proċess
[2] Vide ċertifikat immarkat bħala **Dok D** anness mar-rikors promotur a fol 24 tal-proċess

26. Konsegwentement, għalhekk, fid-dawl tal-fatt illi ġie stabbilit illi r-rikorrenti għandhom titolu fuq il-fond in kwestjoni, u illi l-kirja hija soġġetta għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti sejra **tikkonsidra l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu bħala sorvolata**, u sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

B. Eċċezzjoni sollevata mill-Intimata Galea fis-Seba' (7) Paragrafu tar-Risposta tagħha

27. Fis-seba' (7) paragrafu tar-risposta tagħha għar-rikors promotur, l-intimata Galea tagħmel aċċenn għall-emendi introdotti fil-liġi bl-Att XXVII tal-2018 fil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

28. Mhuwiex ċar għal din il-Qorti l-punt illi qiegħda tipprova tagħmel l-intimata Galea, u dan meta huwa evidenti illi l-kirja in kwestjoni hija regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala kirja ta' fond illi mhux dekontrollat, u mhux mill-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

29. Filwaqt illi tafferma illi l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma japplikax għall-każ odjern, din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni sollevata mill-intimata Galea fil-paragrafu enumerat (7) fir-risposta tagħha.

C. Leżjoni tad-Drittijiet Fondamentali tar-Rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

30. Preliminarjament, din il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, fit-talbiet tagħhom, jgħidu, *"bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti* ***inter alia*** *fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea"* (emfasi miżjud). Il-kliem *inter alia* jagħti lil din il-Qorti x'tifhem illi r-rikorrenti qed jirreferu wkoll għad-dritt fondamentali tagħhom kif sanċit fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, liema Artikolu jiġi ħafna drabi indikat ukoll

f'kawżi ta' din ix-xorta. Madanakollu, din il-Qorti tinnota illi fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jittrattaw biss l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif jagħmel ukoll l-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu. Minkejja illi huwa minnu illi l-Avukat tal-Istat u l-intimata Galea jagħmlu referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta fin-nota ta' sottomissjonijiet rispettivi tagħhom, din il-Qorti hija marbuta bil-kontenut tar-rikors promotur u l-eċċezzjonijiet sollevati fir-risposti għar-rikors promotur. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti sejra tagħmel l-indaġini tagħha unikament dwar dak illi jirrigwarda l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

31. 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.*

32. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[3]:

> *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*

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

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

33. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-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.

34. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[4] 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. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

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

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

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have*

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

> *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 qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali, sabiex jiġu indirizzati ħtiġijiet soċjali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

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

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

> *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.*[5]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[6] 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*

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

> *Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).*

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[7] 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***[8], *"[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."*;

---

[7] 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)

[8] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

38. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[9], 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 decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.*

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

39. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta <u>qabel</u> daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 kienu jistabbilixxu illi:

> *3.Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali,*

[9] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.

4.(1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet: (a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji; (b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.

(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.

40. Ir-rikorrenti u l-ante-kawża tagħhom kienu għalhekk limitati kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom;

41. Fit-termini tal-artikoli suċitati, minkejja illi kien ġia hemm il-possibilta' illi wieħed jirreferi l-każ lill-Bord sabiex jitlob il-permess sabiex jirrifjuta illi jġedded il-kirja jew jgħolli l-kera, tali possibilta' kienet limitata bil-kundizzjonijiet imposti fl-Artikolu 4 tal-Kap 69 kif hawn fuq riprodott, b'dana illi: (a) ir-ripresa tal-proprjeta' ma kinitx possibbli fil-każ tar-rikorrenti stante illi ma jidhirx illi kienu obbligati u/jew kellhom xi raġuni tajba sabiex jagħmlu tibdil straordinarju fil-proprjeta' in kwestjoni tul is-snin illi l-intimata ilha tirrisjedi fil-proprjeta' in kwestjoni; u (b) il-kera setgħet togħla biss sa 40% mill-kera ġust li bih il-fond seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 t'Awwissu tal-1914;

42. Huwa minnu, iżda, illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, bl-intiż illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi f'dan l-istadju sabiex teżamina dawn l-emendi, u l-influwenza tagħhom fuq il-leżjoni o meno tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti:

- **L-Emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009**

43. 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***[10] 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.*

44. 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***[11]:

[10] 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)
[11] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

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, minħabba 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-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.

45. Fl-affidavit tagħha, ir-rikorrenti **Jane mart Francis Mercieca** tgħid, *"Illi l-imsemmi fond ilu mikri lil Gemma Galea (KI 558337M) u Mary Concetta*

*Galea (Ki 320632M) b'kera irriżorja li ma kinitx tiżboq it-**LM30.00c** fis-sena, u llum bil-kera ta' **€210.03c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-ogħli tal-ħajja."*[12] Dawn il-valuri jistgħu faċilment jiġu konfermati mill-irċevuti esebiti mill-konvenuta **Gemma Galea**[13], minn fejn jirriżulta illi, bl-Att X tal-2009, il-kera l-ewwel telgħet għall-kera minima stabbilita mil-liġi fl-Artikolu 1531Ċ tal-Liġijiet ta' Malta, u cioe għal €185.00, imbagħad żdiedet biss b'madwar sitt Ewro (€6) kull tliet snin;

46. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni l-ammont ta' kera perċepita mir-rikorrenti u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi ż-żieda ma żiditx il-kera b'mod sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir. Dan aktar u aktar meta wieħed jikkonsidra l-valur lokatizju attribwit lill-proprjeta' in kwestjoni mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu[14]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti baqgħu marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqhom mill-Istat, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

➢ **L-Emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021**

47. Ġialadarba qed jissemmew l-emendi illi ġew promulgati fil-liġi Maltija, din il-Qorti ma tistax ma tirreferix għall-Att XXIV tal-2021, illi introduċa rimedji fil-liġi illi proprjetarji ta' fondi illi l-kirjiet tagħhom kienu soġġetti għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhomx qabel l-1 ta' Ġunju 2021;

48. 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

---

[12] Vide para viii f'**Dok JM1** a fol 7 anness mar-rikors promotur
[13] Vide **Dok B** a fol 50 *et seq* tal-proċess
[14] Vide paġna 7 tar-Rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb, a fol 91 tal-proċess

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. Jirriżulta għalhekk b'mod ċar illi r-rikorrenti, sa mill-1 ta' Ġunju 2021, akkwistaw rimedju għall-ilmenti tagħhom, b'dana illi jistgħu faċilment jintavolaw proċeduri (jekk mhux diġa intavolawhom) quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkonsidra ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore;

49. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrenti f'dak illi jirriwgarda s-snin preċedenti, xorta waħda ma ġiex indirizzat. Il-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw ukoll minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom saħansitra minn żmien illi lanqas kienu għadhom akkwistaw il-proprjeta' in kwestjoni. 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 tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

50. 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.

51. 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***[15]

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

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

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.

52. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti tikkonsidra illi kwalsiasi leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem tar-rikorrenti seħħet biss <u>qabel</u> l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021;

53. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijjiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji. In oltre, f'dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tar-rikorrenti mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk <u>**mhux sodisfatt**</u> it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex <u>**tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Mejju 2021**</u>;

54. Finalment, din il-Qorti tinnota illi l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi fir-risposta tiegħu għar-rikors promotur illi din il-Qorti m'għandhiex tieħu kont tas-snin qabel l-1987 fl-indaġini tagħha dwar jekk kienx hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Din il-Qorti taqbel

ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat tenut kont ta' dak provdut mill-Artikolu 7 tal-Kap 319. Jidher illi anke r-rikorrenti stess jirrikonoxxu dan, stante illi fit-talba tagħhom għall-ħatra ta' Perit Tekniku, huma talbu illi l-valutazzjoni ssir mis-sena 1987 'il quddiem, irrispettivament mill-fatt illi l-kirja kienet ilha għaddejja xi ħamsin (50) sena sal-1987[16]. Għaldaqstant, għall-fini ta' likwidazzjoni ta' kumpens illi huwa dovut lir-rikorrenti qua rimedju għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, din il-Qorti sejra tieħu **biss** in konsiderazzjoni l-perjodu mis-sena 1987 'il quddiem.

D. Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-Paragrafu Ħdax (11) tar-Risposta tiegħu

55. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilini, u ħadd ma impona fuq ir-rikorrenti li l-fond jinkera bilfors;

56. Din il-Qorti taqbel mal-intimati illi l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu jafu x'kien jiddetta r-reġim legali illi kien jiggverna l-ftehim fiż-żmien illi daħlu fih. Madanakollu, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet ***Buttigieg and Others v. Malta***[17]:

> *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*

[16] Vide verbal tas-seduta tal-21 t'April 2022, a fol 42 tal-proċess
[17] Appl Nr 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018

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.

Hekk ġie ribadit ukoll mill-istess Qorti fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Aquilina v. Malta***[18]:

27. The Court observes that in the present case the Constitutional Court reversed on 13 April 2018 the first-instance judgment of the court of constitutional competence. The Constitutional Court did not find a violation of the applicant's property rights given that the applicant was aware of the applicable regime when he rented the property in 1985. However, the Court notes that it has already held, in similar circumstances, that, at the time, the owners (ancestors of the applicants) could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come, and that the decisions of the domestic courts regarding their request challenging such laws constituted interference in the applicants' (heirs) respect (see, mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, v. Malta, no. 1046/12, §§ 50-51, 30 July 2015). In such cases the Court proceeded to examine the

[18] Appl Nr 40246/2018, 9 ta' Ġunju 2020

merits and found a violation (see, for example, Zammit and Attard Cassar, cited above, §§ 65-66). There is no reason to make different conclusions in the present case. While it is true that the applicant knowingly entered into the rent agreement and set his own conditions to the extent possible, the Court considers that in 1985 he could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50). [...]

Dawn il-prinċipji legali ġew applikati wkoll mill-Qrati nostrana f'kawżi b'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni. Hekk per eżempju, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[19], 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 għal dik sollevata fil-kawża odjerna, u, dwar dan il-punt, il-Qorti spjegat:

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

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

inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.

Din il-Qorti tikkondividi l-istess fehma. Ma jistax wieħed ikejjel il-kirjiet tal-preżent bl-istess qies illi kien jintuża sebgħin sena ilu, bl-istess mod illi sebgħin sena ilu ma setgħux l-ante-kawża tar-rikorrenti jaslu jipprospettaw kif setgħu ż-żmenijiet jinbidlu matul is-snin. In oltre, anke li kieku għall-grazzja tal-argument l-ante-kawża tar-rikorrenti setgħu pprospettaw il-konsegwenzi illi kien ser ikollu fuq il-kirja r-reġim legali applikabbli, ir-rikorrenti sabu ruħhom b'idejhom marbuta meta daħlu fiż-żarbun tal-ante-kawża tagħhom, u ma kellhom l-ebda għażla (sa meta ġie introdott fil-liġi l-Att XXIV tal-2021) għajr illi jippreżentaw ir-rikors in eżami sabiex jattakkaw il-liġijiet applikabbli viġenti;

57. Fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti **tiċħad** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-paragrafu ħdax (11) tar-risposta tiegħu.

E. Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-Tielet (3) Paragrafu tar-Risposta tiegħu

58. Stabbilit il-fatt illi r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tielet (3) paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, u cioe illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn perjodi qabel ma huma akkwistaw il-proprjeta' in kwestjoni;

59. Din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[20], fejn b'referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut***

[20] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca

et vs Maria Stella Dimech et[21], din il-Qorti kif diversement presjeduta rriteniet illi:

> *17. Il-fatt li l-proprjeta' għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid.*

Hekk ukoll il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[22] spjegat illi:

> *12. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita' ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. [Ara per eżempju:* **Karpylenko v. Ukraine (QEDB, 11/02/2016)***] Pero', kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. [Ara per eżempju:* **Micallef v. Malta (QEDB, 15/10/2009)***] Inoltre, skont il-*

[21] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021
[22] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

> *ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta' tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. [**Micallef v. Malta (QEDB, 15/10/2009); Akbay and Others v. Germany (QEDB, 15/10/2020)**] Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta' kien missierhom.*

60. Din il-Qorti tikkondividi l-fehma tal-Qorti Kostituzzjonali f'dan is-sens, u tikkonsidra għalhekk illi r-rikorrenti, bħala dawk illi 'daħlu fiż-żarbun' ta' Maria Concetta Busuttil u Catherine Fenech rispettivament, huma għalhekk entitolati għal kumpens saħansitra anke għaż-żmien qabel m'akkwistaw il-proprjeta' in kwestjoni. Naturalment, ikkunsidrat dak illi ġie ritenut aktar 'il fuq, din il-Qorti hija limitata bil-parametri tal-Artikolu 7 tal-Kap 319, u mhix ser tmur aktar lura mis-sena 1987; madanakollu, din il-Qorti sejra tillikwida kumpens sa mis-sena 1987, u dan minkejja illi Catherine Fenech ġiet nieqsa fis-sena 1996;

61. Konsegwentement, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tielet (3) paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur.

F. Likwidazzjoni ta' Kumpens

62. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

63. Skont il-**<u>Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb</u>**[23], il-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa ta' **seba' mitt elf Ewro (€700,000.00)**, filwaqt illi l-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1991	€ 2,287
1992	1996	€ 3,751
1997	2001	€ 6,700
2002	2006	€ 8,981
2007	2011	€ 14,074
2012	2016	€ 13,379
2017	2021	€ 19,315
	Ammont globali ta' kera illi kellu jiġi perċepit mis-sena 1987 sas-sena 2021	**€342,435**

64. 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***[24], qalet illi:

[23] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a fol 85 *et seq* tal-proċess.
[24] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*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-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, la saru mistoqsijiet in eskussjoni, la saret xi talba għall-ħatra ta' periti perizjuri, u lanqas ġiet imqajma xi oġġezzjoni għar-rapport kif redatt.

Konsegwentement, din il-Qorti tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

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

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

66. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi biha għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti

tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[25]:

> *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).*

[25] 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."*;

67. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1987 'il quddiem jirriżulta mill-irċevuti esebiti mill-intimata **Gemma Galea**[26]. Din il-Qorti tosserva illi l-kera ġiet perċepita mir-rikorrenti kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Ammont Perċepit *per annum***	**Ammont Globali Perċepit**
1987	2004	LM 46.00 *(€ 107.18)*	€ 1,929.24
2005	2007	LM 46.00 *(€ 107.18)*	€ 321.54
2008	2009	€ 107.25	€ 214.50
2010	2013	€ 185.00	€ 740
2014	2016	€ 197.60	€ 592.80
2017	2019	€ 203.20	€ 609.60
2020	2021	€ 209.69	€ 419.38
		Total	**€ 4,827.06**

[26] Vide **Dok A** a fol 57 *et seq* tal-proċess. Filwaqt illi sas-sena 2004 kienet toħroġ irċevuta waħda għall-kirja sħiħa, mis-sena 2005 'il quddiem ir-rikorrenti bdew joħorġu rċevuta kull wieħed skont is-sehem rispettiv tagħhom. L-irċevuti maħruġa mir-rikorrenti Mercieca għal sehemha jinsabu a fol 62 sa 68, filwaqt illi l-irċevuti maħruġa mir-rikorrenti Sammut għal sehemha jinsabu a fol 69 sa 73 tal-proċess.

68. 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 kien fl-ammont ta' **€ 4,827.06;**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont globali ta' **€ 342,435**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 342,435 – **30% għall-interess ġenerali** = € 239,705
€ 239,705 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 191,764
€ 191,764 – **€ 4,827.06 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€ 186,937**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **mija u sitta u tmenin elf, disa' mija u sebgħa u tletin Ewro (€ 186,937),** illi jinqasmu f'mija u erbgħin elf mitejn u żewġ Ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€ 140,202.75) dovuti lir-rikorrenti Jane mart Francis Mercieca bħala proprjetarja ta' tliet kwarti indiviżi (3/4) tal-fond in kwestjoni, filwaqt illi r-rimanenti sitta u erbgħin elf, seba' mija u erbgħa u tletin Ewro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€ 46,734.25) dovuti lir-rikorrenti MaryAnn Sammut bħala proprjetarja ta' kwart indiviż (1/4) tal-fond in kwestjoni, b'dana illi kull waħda mir-rikorrenti tiġi kompensata skont is-sehem illi għandha mill-proprjeta' in kwestjoni.

In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

69. F’dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta’ **elfejn Ewro (€2,000),** u cioe, elf Ewro (€ 1,000) lil kull rikorrenti rispettivament, 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;

70. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi l-intimata Galea 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;

G. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

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

Decide

72. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta’ u tiddeċiedi billi:

(i) <u>**Tilqa’ *in parte***</u> l-ewwel talba rikorrenti, u tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-Att X tal-2009 ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta) <u>**limitatament**</u> sa Mejju 2021, u cioe sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tiddikjara illi r-rikorrenti

għandhom jingħataw kumpens pekunjarju u non-pekunjarju bħala rimedju għal tali leżjoni;

(ii) **<u>Tilqa</u>’** it-tieni talba, u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens dovut lir-rikorrenti per konsegwenza tal-leżjoni msemmija fl-(i) suespost;

(iii) **<u>Tilqa</u>’** it-tielet talba, u tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **mija u sitta u tmenin elf, disa' mija u sebgħa u tletin Ewro (€ 186,937)** u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **elfejn Ewro (€2,000)**, illi għandhom jinqasmu bejn ir-rikorrenti kif spjegat f'din is-sentenza;

(iv) **<u>Tilqa</u>’** r-raba' talba, u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas id-danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati;.

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

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla
Deputat Reġistratur