MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Settembru, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 332/2022 LM

Raymond Azzopardi (K.I. nru. 805659M) bħala mandatarju tal-assenti Giovanni Maria sive John Mary Azzopardi (K.I. nru. 0819535M) skont prokura hawn annessa u mmarkata bħala 'Dokument A', f'ismu proprju u bħala *trustee* tal-mejta Helen Azzopardi li mietet fis-7 ta' Awwissu, 2019 skont ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument B'

vs.

Anthony Cauchi (K.I. nru. 0337946M);
Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-23 ta' Ġunju, 2022, mir-rikorrenti **Raymond Azzopardi (K.I. nru. 805659M) bħala mandatarju tal-assenti Giovanni Maria sive John Mary Azzopardi (K.I. nru. 0819535M) skont prokura hawn annessa u mmarkata bħala 'Dokument A', f'ismu proprju u bħala *trustee* tal-mejta Helen Azzopardi li mietet fis-7 ta' Awwissu, 2019 skont ċertifikat tal-mewt**

hawn anness u mmarkat bħala <u>'Dokument B'</u> [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent nomine'], fejn issottometta dan li ġej:

1. *Illi r-rikorrenti nomine huwa proprjetarju tal-fond **82, Giovanni House, John Borg Street, Birkirkara**, li huwa flimkien mal-mejta martu Helen Azzopardi kienu akkwistaw b'kuntratt tas-27 ta' Jannar, 1962 fl-atti tan-Nutar Dottor Emanuele Agius, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "**<u>Dokument Ċ</u>**".*

2. *Illi Helen Azzopardi mietet fis-7 t'Awwissu, 2019, u l-wirt tagħha ddevolva permezz ta' testment magħmul f'Norfolk Country, Ontario, l-Kanada, fejn hija nnominat bħala trustee tagħha lill-istess John Mary Azzopardi, kif jirriżulta mill-istess testment tal-21 ta' Diċembru, 2017 li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"<u>Dokument D</u>"**.*

3. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-**"<u>Dokument E</u>"** hawn anness.*

4. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Cauchi għal dawn l-aħħar ċirka ħamsin (50) sena bil-kera miżera ta' inqas minn ħamsin lira fis-sena, pagabbli kull l-1 ta' Frar, l-1 ta' Mejju, l-1 t'Awwissu u l-1 ta' Novembru ta' kull sena.*

5. *Illi kif fuq ingħad, il-kera li l-intimat Cauchi huwa tenut iħallas a tenur tal-liġi jammonta għal inqas minn ħamsin lira 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 xi ftit bl-Att X tal-2009.*

6. *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.*

7. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini intimati bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidt 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;*

8. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien*

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.

9. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-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 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

10. *Illi ġialadarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta'* "fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'****Beleyer 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' proporzjonalità kif ġie deċiż f'****Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru, 2010.***

11. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà 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 mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-terminu tat-tieni paragrafu 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)****.*

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

13. *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 Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-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-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà 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****.*

14. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'kawżi li jirrigwardaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-*

istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi pprivat mill-użu liberu tal-proprjetà 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-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza* ***"Fleri Soler 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****.*

15. *Illi għalhekk, mill-11 ta' Awwissu, 1987 ossia meta daħlet in vigore l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti sofra leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċesssarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi *illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta senjatament, u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti inkluż l-Att XXIV tal-2021 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Anthony Cauchi (K.I. 0337946M) għall-fond 82, Giovanni House, John Borg Street, Birkirkara, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali 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 għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha 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 tal-Liġijiet ta' Malta senjatament, u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti inkluż l-Att XXIV tal-2021 talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.*

(III) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll 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 u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'] ippreżentata fit-23 ta' Awwissu, 2022, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi* ***in linea preliminari****, il-prokura datata 24 ta' Mejju, 2022, annessa mar-rikors promutur u mmarkata Dok. A u t-testment datat 21 ta' Diċembru, 2017 anness mar-rikors promotur u mmarkat Dok. D ma jistgħux jiġu rikonoxxuti hawn Malta, u għaldaqstant ma jista' jkollhom l-ebda effett legali ġewwa Malta. Il-Kanada lanqas ma hija parti mill-Konvenzjoni tal-Aja tas-sena 1961 u għaldaqstant ebda dokument pubbliku esteru ma jista' jiġi rikonoxxut, jew jingħata piż legali, jekk dan ma jkunx segwa l-formalitajiet meħtieġa għal tali rikonoxximent fl-esteru. Dan ifisser ukoll li jekk ir-rikorrenti pproċeda b'din il-kawża bħala mandatarju abbażi tal-istess prokura, il-kawża hija monka peress li l-istess prokura ma tistax tiġi rikonoxxuta;*

2. *Illi* ***in linea preliminari wkoll****, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jeċċepixxi l-irritwalità u n-nullità tal-azzjoni peress li, anke li kieku dina l-Onorabbli Qorti kellha tirrikonoxxi l-prokura annessa bħala Dok. A mar-rikors promutur, jirriżulta ċar li r-rikorrent Raymond Azzopardi aġixxa* ultra vires *il-poteri mogħtija lilu, u huwa qatt ma kien awtorizzat li jiftaħ proċeduri legali relatati ma' ksur ta' drittijiet fundamentali u relatati mal-istess fond de quo. Il-poteri li ingħataw huma relatati biss mal-amministrazzjoni ta' proprjetà u mhux biex jaġixxi bħala parti f'proċeduri legali quddiem il-Qrati nostrana;*

3. *Illi* ***in linea preliminari wkoll****, u mingħajr preġudizzju għas-suespost jonqos l-interess ġuridiku meħtieġ, u anke l-*victim status *meħtieġa, biex saret din il-kawża dwar vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem. L-awtur tar-rikorrenti, John Mary Azzopardi, għażel, tramite l-prokuratur tiegħu, li jimposta l-kawża odjerna* ***fil-vesti tiegħu ta'*** **trustee***, tad-defunta Helen Azzopardi,* ***u mhux bħala l-eredi tagħha****.* Trustee *ċertament ma jistax jilmenta li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu;*

4. *Illi in linea* ***preliminari wkoll****, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ewwel irid jiġu pprovat l-effettività legali tal-appuntament ta'* trustee *u jiġi stabbilit jekk dina l-Onorabbli Qorti hix ser tirrikonoxxi l-effettività legali ta' dan l-appuntament bil-mod kif sar, għal kull effett u tenur tal-Liġi;*

5. *Illi in linea* ***preliminari wkoll****, u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, jirriżulta mill-istess prokura annessa u mmarkata Dok. A mar-rikors promutur li r-rikorrent Raymond Azzopardi jirrisjedi l-Awstralja, u mhux ġewwa Birkirkara, Malta, kif indikat fir-rikors promutur. Dan iwassal lill-esponent jiddubita kemm dawn il-proċeduri setgħu qatt jiġu intavolati b'mod regolari u proċeduralment korrett, meta r-rikorrent stess jidher li huwa assenti minn Malta;*

6. *Illi* ***fit-tieni lok****, ir-rikorrent irid iġib prova tat-titolu li għandu fuq il-fond mertu tal-kawża u tal-allegat ftehim tal-kirja u kif ukoll prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-****Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta****;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-****Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea*** *peress li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà inkwistjoni fil-parametri ta' dak permissibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fejn il-lanjanza tar-rikorrent tinsab diretta kontra t-tħaddim tal-artikoli li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-esponent jeċċepixxi li tali azzjoni hija intempestiva u superfiċjali peress li minn qari tar-rikors promutur jirriżulta li r-rikorrent għadu lanqas biss ittenta jagħmel użu mir-rimedju li daħal fis-seħħ permezz ta' tali emendi. Illi fi kwalunkwe każ, dejjem jekk dina l-Onorabbli Qorti ma ssibx illi l-lanjanzi tar-rikorrenti diretta kontra t-tħaddim tal-Att XXIV tal-2021 huma intempestivi u superfiċjali, l-esponent jeċċepixxi illi l-emendi l-ġodda mhumiex leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti peress li dawn jikkreaw bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilini;*

9. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

10. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissussisti biss bejn it-30 ta' April, 1987 sal-31 ta' Mejju, 2021 u ċioe mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap.319 tal-Liġijiet ta' Malta sal-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;*

11. *Illi għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet* ***tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta****;*

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Anthony Cauchi (K.I. nru. 0337946M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Cauchi'], li ġiet ippreżentata fis-7 ta' Ottubru, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. Illi preliminarjament, jiġi rilevat li r-rikorrenti qegħdin jabbużaw mill-proċess kostituzzjonali stante li qegħdin jadoperaw proċedura straordinarja bħal ma hija l-proċedura odjerna meta kellhom a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji sabiex iħarsu d-drittijiet pretiżi minnhom fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-kwantu tal-kera pagabbli;

2. Illi preliminarjament ukoll, jinħtieġ li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu li fuqu qed jibbażaw il-pretensjonijiet tagħhom;

3. Illi preliminarjament ukoll, m'għandux ikun l-esponent li jkun ikkundannat bi ksur tad-drittijiet fundamentali stante li kif jirriżulta mill-ġurisprudenza tal-Qrati nostrani u kif anke dettat mil-loġika, ċittadin privat ma jistax jiġi misjub li kiser drittijiet fundamentali ta' terzi, u inoltre, l-esponent dejjem assigura li jottempera ruħhu rigorożament ma' dak li trid il-Liġi;

4. Illi l-esponent dejjem aderixxa rigorożament mad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u per konsegwenza ma jistax jingħad li l-esponent aġixxa ħażin, abbużivament jew b'xi mod ieħor li jmur kontra ta' dak li trid il-Liġi;

5. Illi jingħad ukoll li kull kera dovuta dejjem tħallset b'mod mill-aktar puntwali u bil-modalità tal-Liġijiet ta' Malta, u per konsegwenza ma jistax jingħad li l-esponent aġixxa ħażin, abbużivament jew b'xi mod ieħor li jmur kontra dak li trid il-Liġi;

6. Illi r-rikorrenti jew l-allegati awturi tagħhom daħlu f'relazzjoni lokatizja mal-esponenti b'mod liberu u mingħajr ma ġew imġiegħla minn ħadd, la l-Istat u wisq anqas l-esponenti u dan anke bil-konsapevolezza da parte tar-rikorrenti tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien;

7. Illi di più jiġi rilevat illi r-rikorrenti dejjem aċċettaw il-kera mingħand l-esponent mingħajr ebda riserva, protest jew oġġezzjoni;

8. Illi d-dewmien min-naħa tar-rikorrenti sabiex jiddeċiedu li jaġixxu u jadixxu lill-Qrati dwar l-allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom għandu jimmilita kontra l-fondatezza tal-allegazzjoni tagħhom li qegħdin ibatu piż sproporzjonat u inġust;

9. Illi fil-kumplament, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu responti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent;

10. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandux ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistax ikun ikkastigat talli ma għamel xejn għajr li ottempera ruħhu mad-disposizzjonijiet tal-Liġijiet promulgati mill-Istat."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-4 ta' Novembru, 2022, ġiet maħtura l-**Perit Marie Louise Caruana Galea** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li taċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, tistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà mill-1 t'Awwissu, 1987 sa Mejju, 2021, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-3 ta' Marzu, 2023, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza, u fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw in-noti ta' sottomissjonijiet tagħhom.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mir-rikorrent u mill-intimat Avukat tal-Istat.

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

4. Ir-rikorrent nomine huwa l-proprjetarju tal-fond 82, 'Giovanni House', John Borg Street, Birkirkara [minn issa 'l-fond'], liema fond kien ġie akkwistat

mill-ġenituri tiegħu John Mary Azzopardi u Helen Azzopardi permezz ta' kuntratt tas-27 ta' Jannar, 1962 fl-atti tan-Nutar Emmanuele Agius, u dan skont dak premess fir-rikors promutur ippreżentat mir-rikorrent nomine. Omm ir-rikorrent, Helen Azzopardi, ġiet nieqsa fis-7 t'Awwissu, 2019, u l-wirt tagħha jinsab regolat minn testment li hija għamlet f'Norfolk County, Ontario, il-Kanada, fejn innominat lil żewġha John Mary Azzopardi bħala eżekutur testamentarju u *trustee* tagħha. Ir-rikorrent nomine spjega li l-fond mhuwiex dekontrollat, u ilu mikri lill-intimat għal madwar ħamsin sena, b'kera irriżorja li għal bosta snin kienet ta' anqas minn ħamsin Lira Maltin fis-sena. Ir-rikorrent nomine spjega li minkejja l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att X tal-2009, li ppermettew żieda fil-kera kull tliet snin skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni, il-kera li s-sidien tal-fond qegħdin jirċievu hija waħda irriżorja, filwaqt li l-inkwilin baqa' protett fil-kirja *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009. Qal li l-livell baxx ta' kera li huwa rċieva tul is-snin, l-inċertezza dwar ir-ripreża tal-fond, u n-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali disponibbli għal sidien ta' fondi simili, huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

5. Permezz tat-talbiet tiegħu lil din il-Qorti, ir-rikorrent nomine talab li jiġi ddikjarat li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-artikolu 5 tiegħu, u l-Att X tal-2009, kif ukoll l-Att XXIV tal-2021, jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Cauchi, bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent nomine kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [hawnhekk 'il-Konvenzjoni Ewropea']. Ir-rikorrent talab ukoll lil din il-Qorti tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall- kumpens u danni sofferti

minnu, kif ukoll talab għal-likwidazzjoni tal-imsemmi kumpens u l-kundanna tal-intimat Avukat tal-Istat għall-ħlas tal-istess.

6. L-intimat Avukat tal-Istat qajjem numru ta' eċċezzjonijiet preliminari fir-risposta tiegħu. Beda billi eċċepixxa li l-prokura tal-24 ta' Mejju, 2022 u t-testment tal-21 ta' Diċembru, 2017, ma jistgħux jiġu rikonoxxuti minn din il-Qorti, u dan għaliex dawn m'għandhom l-ebda effett legali f'Malta ladarba huma dokumenti li ġew redatti fil-Kanada, liema pajjiż mhux firmatarju tal-Konvenzjoni tal-Aja tal-1961. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li għalhekk id-dokumenti ppreżentati in atti kellhom isegwu ċerti formalitajiet biex jistgħu jiġu esegwiti fl-esteru. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrent aġixxa *ultra vires* il-poteri fdati lilu, stante li huwa qatt ma kien awtorizzat jiftaħ proċeduri ta' din ix-xorta marbuta ma' ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien, iżda kien awtorizzat biss jamministra l-proprjetà għan-nom ta' missieru. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrent m'għandu l-ebda interess ġuridiku u l-ebda *victim status* f'dawn il-proċeduri, u li missieru qiegħed jidher f'dawn il-proċeduri bħala *trustee* u mhux bħala eredi ta' Helen Azzopardi. Qal li għalhekk trid tiġi ppruvata l-effettività legali tal-ħatra tat-*trustee.* L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrent nomine jgħix l-Awstralja, u li għalhekk huwa wkoll meqjus bħala persuna assenti minn Malta. Fil-mertu, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrent kellu jġib prova tat-titolu u tal-ftehim tal-kirja, filwaqt li eċċepixxa li ma kien hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda hemm biss kontroll fl-użu tal-proprjetà mis-sidien tagħha.

7. L-intimat Anthony Cauchi min-naħa tiegħu eċċepixxa li r-rikorrent qiegħed jabbuża mill-proċess kostituzzjonali, stante li huwa qiegħed jagħmel użu minn din il-proċedura straordinarja meta kellu għad-disposizzjoni tiegħu

rimedju ordinarju. L-intimat eċċepixxa wkoll li r-rikorrent kellu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond, u żied jgħid li huwa ma jistax jinstab ħati ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għaliex huwa ċittadin privat li dejjem osserva l-liġi. Qal li min-naħa tiegħu huwa dejjem ħallas il-kera b'mod puntwali, u r-rikorrenti dejjem aċċettaw il-kera mingħandu, filwaqt li kien hemm dewmien biex infetħu dawn il-proċeduri, liema dewmien jindika li r-rikorrenti ma kinux daqstant aggravati bil-kirja u ċ-ċirkostanzi li jirregolawha.

<u>Provi u riżultanzi</u>

8. Flimkien mar-rikors promutur tiegħu, ir-rikorrent nomine ppreżenta l-*affidavit* tiegħu[1]; kopja tal-prokura li permezz tagħha r-rikorrent nomine Raymond Azzopardi seta' jamministra l-proprjetà ta' missieru John Azzopardi[2]; kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Helen Azzopardi[3]; kopja tal-kuntratt tat-12 ta' Jannar, 1966 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut[4]; kopja tat-testment ta' Helen Azzopardi tal-21 ta' Diċembru, 2017[5]; kopja taċ-ċertifikat ta' non-dekontroll[6]; u kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali.[7]

9. Fl-*affidavit* tiegħu, ir-rikorrent **Raymond Azzopardi** qal li huwa mandatarju ta' missieru John Mary Azzopardi li jgħix il-Kanada, u li kien ġie maħtur mid-defunta ommu Helen Azzopardi bħala *trustee* u eżekutur testamentarju tagħha. Qal li missieru huwa proprjetarju tal-fond 82, Giovanni, Triq John Borg, Birkirkara, u li l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Cauchi għal aktar minn ħamsin sena, b'kera li ma tirriflettix il-valur lokatizju fis-suq miftuħ.

---

[1] *A fol.* 6 tal-proċess.
[2] *A fol.* 8 tal-proċess.
[3] *A fol.* 9 tal-proċess.
[4] *A fol.* 10 tal-proċess.
[5] *A fol.* 17 tal-proċess.
[6] *A fol.* 25 tal-proċess.
[7] *A fol.* 26 tal-proċess.

Qal li persuni bħall-inkwilin Cauchi għandhom l-għażla li jieħdu faċilitajiet bankarji biex ikunu jistgħu jixtru proprjetà tagħhom, jew inkella li japplikaw għall-akkomodazzjoni soċjali, iżda m'għandhomx ikunu individwi privati li jissussidjaw il-kirjiet ta' proprjetajiet bħal dawn. Ir-rikorrent nomine qal li l-liġi ġiet imfassla b'mod arbitarju, u l-kera li qegħda titħallas lis-sidien hija waħda minima ħafna u ma tirriflettix il-valur kummerċjali tal-fond. Ir-rikorrent nomine qal li l-proċeduri odjerni nfetħu għaliex is-sidien qegħdin jippretendu riżarċiment tad-danni kollha sofferti minnhom tul is-snin.

10. L-intimat **Anthony Cauchi** ta d-depożizzjoni tiegħu quddiem din il-Qorti waqt l-udjenza tal-4 ta' Novembru, 2022[8], fejn spjega li huwa jħallas il-kera tal-fond fejn jabita lil Raymond Azzopardi. Qal li l-kera bdiet titħallas minnu wara l-mewt ta' ommu fis-sena 1978, għaliex huwa kien jgħix ma' ommu u għalhekk il-kera nqalbet fuqu wara li din ġiet nieqsa. Permezz ta' nota, l-intimat Anthony Cauchi ppreżenta kopja tal-ktieb tal-kera fir-rigward tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.[9]

11. L-intimat kompla jagħti d-depożizzjoni tiegħu waqt l-udjenza tat-3 ta' Frar, 2023[10], fejn spjega li l-fond kien ilu mikri lil ommu mis-sena 1965, u li llum il-ġurnata jgħix fih u jħallas il-kera hu. Qal li tul is-snin għamel xi xogħol fil-fond, u spjega li ċekken il-bitħa u installa doċċa fil-fond, għalkemm qal li tiswijiet fil-fond qatt ma saru. Qal ukoll li bejn il-partijiet hemm proċeduri separati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

12. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Marie Louise Caruana Galea** fir-relazzjoni tagħha[11] spjegat li hija għamlet aċċess fil-fond '82, Giovanni, Triq John Borg,

[8] *A fol.* 48 tal-proċess.
[9] *A fol.* 59 *et seq.* tal-proċess.
[10] *A fol.* 82 tal-proċess.
[11] *A fol.* 91 tal-proċess.

Birkikara fis-17 ta' Novembru, 2022, fejn setgħet tikkonstata li l-fond huwa terran, b'sular wieħed, mingħajr arja tiegħu, u sottostanti proprjetà ta' terzi, u li dan il-fond inbena lejn nofs is-seklu għoxrin. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qalet li l-finituri fil-fond huma fi stat ħażin, għalkemm żiedet tgħid li s-servizzi bħad-dawl, ilma u drenaġġ huma preżenti u funzjonabbli. Qalet ukoll li l-*conduits* tal-*wires* tad-dawl fil-fond mhumiex midfuna fil-ħitan u fis-saqaf huma esposti fuq is-superfiċi. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju żiedet tgħid li l-fond jidher fir-ritratti mill-ajru tal-1967 u fis-*survey sheet* tal-1968, u għalhekk il-fond għandu jitqies li mhuwiex illegali. Żiedet tgħid li fl-arkivji tal-Awtorità tal-Ippjanar ma nstabu l-ebda permessi relatati ma' dan il-fond. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat li l-użu permissibbli f'din iż-żona huwa dak residenzjali, ta' istituzzjonijiet residenzjali fuq skala żgħira, żvilupp ta' akkomodazzjoni turistika ukoll fuq skala żgħira, ħwienet żgħar u uffiċini ta' kejl superfiċjali li ma jeċċedix 75 metru kwadru. Qalet li għalhekk il-*policy* taċċetta żviluppi mhux residenzjali sakemm ikunu ta' skala żgħira u li ma jħallux impatt negattiv fuq iż-żona tal-madwar. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat li l-fond jinsab fiż-Żona tal-Iżvilupp u fil-konfini taż-Żona Urbana ta' Konservazzjoni, u peress li huwa terran mingħajr l-arja tiegħu, m'hemm l-ebda potenzjal ta' estensjoni vertikali. Finalment il-Perit Tekniku Ġudizzarju stabbiliet li l-fond jidher li għandu struttura fi stat aċċettabbli, iżda li għandha bżonn ta' manutenzjoni. Fil-parti konklussiva tar-rapport tagħha, il-Perit Tekniku Ġudizzarju spjegat li l-fond għandu valur ta' €120,000 fis-suq miftuħ, u l-valur lokatizju tiegħu esklużi l-mobbli huwa ta' €4,800 fis-sena 2021, filwaqt li fis-sena 2017 kien ta' €4,000 fis-sena, fl-2012 kien ta' €2,814 fis-sena, fl-2007 kien ta' €2,520 fis-sena, fl-2002 kien ta' €1,680 fis-sena, fl-1997 kien ta' €1,320 fis-sena, fl-1992 kien ta' €880 fis-sena, filwaqt li fl-1987 kien ta' €616 fis-sena.

Konsiderazzjonijiet legali

13. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex fl-ewwel lok tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat. L-ewwel eċċezzjoni preliminary tiegħu hija li l-prokura li permezz tagħha r-rikorrent jgħid li ġie awtorizzat jiftaħ dawn il-proċeduri, kif ukoll it-testment ta' Helen Azzopardi, ma jistgħux jiġu rikonoxxuti jew jingħataw effett legali f'Malta għaliex dawn saru fil-Kanada, liema pajjiż mhux firmatarju tal-Konvenzjoni tal-Aja tal-1961, u għalhekk dawn id-dokumenti kellhom isegwu ċerti formalitajiet biex jistgħu jiġu esegwiti f'Malta.

14. Il-Qorti ma taqbilx ma' din il-linja ta' ħsieb espressa mill-intimat Avukat tal-Istat. Irrispettivament minn dak li tgħid il-Konvenzjoni tal-Aja *(Hague Convention of 5 October 1961 Abolishing the Requirement of Legalisation of Foreign Public Documents),* fil-liġi Maltija huwa rikonoxxut li prokura tista' tingħata b'diversi mezzi, inkluż bil-fomm u saħansitra b'mod taċitu. L-artikolu 1857(2) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi:

> "... il-mandat jista' jingħata b'att pubbliku, b'kitba privata, b'ittra jew bil-fomm, kif ukoll taċitament".

15. Dan ifisser li prokura bħal dik esebita in atti, li semmai tista' titqies li hija skrittura privata bejn il-partijiet, xorta waħda tista' tiġi rikonoxxuta minn din il-Qorti bħala l-volontà espressa mill-partijiet. Minn qari ta' din il-prokura għandu jirriżulta li r-rikorrent Raymond Azzopardi ġie fdat bl-amministrazzjoni ampja tal-proprjetà tal-ġenituri tiegħu, u ngħata l-poter li jagħmel diversi atti ta' amministrazzjoni tal-proprjetà tagħhom, u atti anċillari għalihom. M'hemmx dubju li dawn il-proċeduri nfetħu bl-intiża li jiġi salvagwardjat il-patrimonju tal-ġenituri tar-rikorrent, u l-għan tiegħu huwa li jingħata kumpens għas-snin kollha

li matulhom il-ġenituri tiegħu kienu kostretti jidħlu f'relazzjoni lokatizja forzata u jirċievu kera baxxa għal dan. Għaldaqstant il-Qorti tqis li din l-eċċezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat mhijiex ġustifikata, u tiċħadha.

16. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li r-rikorrent m'għandu l-ebda interess ġuridiku jippromwovi dawn il-proċeduri, u li huwa m'għandux *victim status.* Marbut sfiq ma' dan, ġiet sollevata wkoll l-eċċezzjoni li r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, għalkemm fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jirtira din l-eċċezzjoni. Jgħid ukoll li missier ir-rikorrent, John Mary Azzopardi, qiegħed jidher f'dawn il-proċeduri fil-vesti tiegħu ta' *trustee* u mhux bħala eredi ta' martu Helen Azzopardi, u li għalhekk trid tiġi ppruvata l-effettività legali tal-ħatra ta' *trustee.*

17. Il-Qorti għandha għadd ta' osservazzjonijiet x'tagħmel dwar dawn l-eċċezzjonijiet preliminari minħabba nuqqas ta' provi fl-atti. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrent nomine esebixxa kopja tal-kuntratt bid-data tat-12 ta' Jannar, 1966, fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut[12] li permezz tiegħu, John Mary Azzopardi akkwista l-fond bl-isem 'Roma', Triq Ganu, Birkirkara. Huwa dan l-uniku kuntratt li nġab fl-atti ta' dawn il-proċeduri bħala prova tat-titolu tar-rikorrent nomine jew ossia tal-ġenituri tiegħu. F'dak il-kuntratt John Mary Azzopardi kien rappreżentat minn terz stante li kien diġà jgħix fl-esteru, filwaqt li martu Helen Azzopardi ma tissemma imkien fuq dak il-kuntratt. Mhuwiex ċar jekk il-konjugi Azzopardi dak iż-żmien kinux diġà miżżewġin jew le. Iżda l-kopja tal-kuntratt esebita in atti bħala prova tat-titolu tar-rikorrent nomine, mhijiex tal-kuntratt tal-akkwist tal-fond 82, 'Giovanni House', John Borg Street, Birkirkara, iżda tal-fond 'Roma' li jinsab ġewwa Triq Ganu, Birkirkara. Fl-atti ma nġabet l-ebda prova li f'xi żmien kien hemm xi tibdil fl-enumerazzjoni tal-bibien

[12] *A fol.* 10 *et seq.*

jew tibdil fl-isem tat-toroq fl-akkwati, u minn sempliċi tiftix fuq is-sistema *Google Maps* jirriżulta li Triq Ganu u Triq John Borg mhumiex viċin xulxin b'tali mod li jista' jitqies li f'xi żmien kienu parti minn triq waħda. Il-kopji tal-irċevuti esebiti in atti dejjem jindikaw l-indirizz tal-proprjetà li Anthony Cauchi qiegħed iħallas il-kera fuqha bħala 82, 'Giovanni House', John Borg Street, Birkirkara.

18. Il-Qorti kemm-il darba fis-sentenzi tagħha ppronunzjat ruħha fis-sens li f'kawżi ta' dix-xorta għandha tinġieb il-prova tat-titolu tal-fond mertu tal-proċeduri. Imma dak li qiegħed jiġri huwa li minflok ma jingħataw l-attenzjoni li tixiriqilhom, dawn it-tip ta' kawżi qegħdin jiġu ttrattati b'leġġerezza liema bħalha, bħalma ġara fil-każ odjern. Il-Qorti tirrileva li minkejja x-xogħol kollu li sar fuq din il-kawża, hija ma tistax tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors promutur, u dan għaliex m'hemm xejn li jindika li l-proprjetà akkwistata minn missier ir-rikorrent bil-kuntratt tal-1966, fir-rikors promutur jissemma kuntratt tas-27 ta' Jannar, 1962 fl-atti tan-Nutar Emmanuele Agius, li ma ġiex esebit, hija l-istess proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri. Quddiem dan in-nuqqas, il-Qorti qegħda tirrifjuta li tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet tar-rikorrenti.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tirrifjuta li tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet tar-rikorrent nomine, u dan in vista tan-nuqqas ta' prova tat-titolu tiegħu jew ossia tal-ġenituri tiegħu fuq il-fond li jifforma l-mertu ta' dawn il-proċeduri, jiġifieri l-fond 82, 'Giovanni House', John Borg Street, Birkirkara.

L-ispejjeż tal-kawża għandhom ikunu a karigu tar-rikorrent nomine.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur