QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 28 ta' Settembru, 2023

Numru 1

Rikors Numru 333/22TA

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

vs

Mary Grace Vella (K.I. 664461M)

Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Raymond Azzopardi nomine (ir-Rikorrenti) ppreżentat fit-23 ta' Ġunju 2022 li permezz tiegħu ippremetta u talab is-segwenti:-

1. "Illi r-rikorrenti nomine huwa proprjetarju tal-fond **26B, Flat 2, Triq Qrejzu, Birkirkara,** li l-mejta martu Helen Azzopardi kienet akkwistat mill-wirt tal-mejta genituri taghha Carmelo u Giuseppa Borg, skond testment tieghu tal-5 ta' Dicembru 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut, u testment iehor tat-13 ta' Settembru 1990 fl-atti tan-Nutar George Cassar.

2. Illi b'kuntratt tal-4 ta' Awwissu 1993 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument C"** , il-mejta Helen Azzopardi giet immessa fil-pussess tal-fond 27A, Triq Qrejzu, Birkirkara, kif jirrizulta mill-istess kuntratt.

3. Illi Helen Azzopardi mietet fis-7 ta' Awwissu 2019. u l-wirt taghha ddevolva permezz ta' testment maghmul f' Norfolk County, Ontario, l-Kanada, fejn hija nnominat bhala trustee taghha lill-istess John Mary Azzopardi, kif jirrizulta mill-istess testment tal-21 ta' Dicembru 2017 li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument D".**

4. Illi l-fond in kwistjoni huwa fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"Dokument E"** hawn anness.

5. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Vella ghal dawn l-ahhar cirka erbghin (40) sena bil-kera miżera ta' **€303.00c** fis-sena, pagabbli kull 9 ta' Marzu, 9 ta' Gunju, 9 ta' Settembru u 9 ta' Dicembru ta' kull sena.

6. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimata Muscat hija tenuta thallas a tenur tal-ligi jammonta ghal **€303.00c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

7. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

8. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

9. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

10. Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux jzidu il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

11. Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' **Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and**

J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.**

12. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu 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 bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108**).

13. Illi lanqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

14. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet 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 taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.

15. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

16. Illi ghalhekk, mill-11 ta' Awwissu 1987 ossia meta dahlet in vigore l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti sofra lezjoni tad-

drittijiet fundamentali tieghu kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghalhiex m'ghandhiex:-

I. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta senjatament l-Artikolu 5, u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mary Grace Vella (K.I. 664461M) ghall-fond 26B, Flat 1, Triq Qrejzu, Birkirkara, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

II. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta senjatament l-Artikolu 5, u l-Att X tal-2009 u l-Att X tal-2009 u l-Att XXVII tal-2018 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

III. **Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

IV. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjem sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) preżentata fit-8 ta' Awwissu 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. "Illi, **preliminarjament**, il-prokura datata l-1 ta' Mejju 2022 u esebita mar-Rikors promotur bhala DOK.A ma tistax tigi rikonoxxuta hawn Malta, u ghaldaqstant ma jista' jkollha ebda effett legali gewwa Malta. Il-Kanada lanqas ma hija parti mill-Hague Convention tas-sena 1961 u ghaldaqstant ebda dokument pubbliku esteru ma jista jigi rikonoxxut, jew jinghata piz legali, jekk dan ma jkunx segwa l-formalitajiet mehtiega ghal tali rikonoxximent fl-esteru. Dan ifisser li jekk ir-rikorrenti pproceda b'din il-kawza

bhala mandatarju abbazi ta' l-istess prokura, il-kawza hija monka stante li l-istess prokura ma tistax tigi rikonoxxuta.

2. Illi, **preliminarjament**, u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti jeccepixxi l-irritwalita` u n-nullita` ta' l-azzjoni stante li, anke li kieku dina l-Onorabbli Qorti kellha tirrikonoxxi l-prokura annessa bhala Dok.A mar-Rikors promotor, jirrizulta car li r-rikorrenti Raymond Azzopardi agixxa ultra vires il-poteri moghtija lilu, u huwa qatt ma kien awtorizzat li jiftah proceduri legali relatati ma' ksur ta' drittijiet fondamentali u relatati ma' l-istess fond de quo. Il-poteri li inghataw huma relatati biss ma' l-amministrazzjoni ta' proprjeta` u mhux biex jidhol f'litigazzjoni ma' terzi.

3. Illi, **preliminarjament**, u minghajr pregudizzju ghall-premess, jonqos l-interess guridiku mehtieg, u anke l-*victim status* mehtieg, biex saret din il-kawza dwar vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem. L-awtur tar-rikorrenti, John Mary Azzopardi, ghazel, tramite il-prokuratur tieghu, li jimposta l-kawza odjerna **fil-vesti tieghu ta' trustee, jew ahjar, ezekutur testamentari,** tad-defunta Helen Azzopardi, **u mhux bhala l-eredi taghha jew xort'ohra bhala proprjetarju tal-fond de quo**. L-ezekutur testamentari certament ma jistax jilmenta li gew lezi drittijiet fundamentali tieghu.

4. Illi, **preliminarjament**, u minghajr pregudizzju ghall-premess, ghad irid jigi stabilit jekk dina l-Onorabbli Qorti hiex se tirrikonoxxi l-effettivita` legali ta' appuntament ta' ezekutur testamentari, li din it-trusteeship kanadiza tidher li hi, bil-mod kif saret, ghal kull effett u tenur tal-Ligi.

5. Illi, **preliminarjament**, u minghajr pregudizzju ghall-premess, jirrizulta mill-istess prokura esebita bhala DOK.A mar-Rikors promotur li r-rikorrenti Raymond Azzopardi jirrisjedi l-Awstralja, u mhux gewwa Birkirkara, Malta, kif indikat fir-Rikors promotur. Dan iwassal lill-esponenti jiddubita kemm dawn il-proceduri setghu jigu intavolati b'mod regolari u proceduralment korrett, meta r-rikorrenti stess huwa assenti minn Malta, u hu stess jehtieg li jkun rapprezentat minn xi had li jghix gewwa Malta.

6. Illi **preliminarjament**, u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti noe ma uzufruwiex ruhu mir-rimedji ordinarji li Ligi tpoggi a dispozizzjoni tieghu, u ghaldaqstant, dina l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tisma' u tiddeciedi din il-kawza, ai termini ta' l-Artikolu 4(2) tal-Kap.319 tal-Ligijiet ta' Malta.

7. Illi, **fil-mertu**, jinkombi fuq ir-rikorrenti jipprova li tassew il-fond de quo how sottopost ghal kirja, bir-rata allegata, u milquta taht il-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta.

8. Illi, b'referenza ghall-ewwel talba, ma kien hemm ebda vjolazzjoni ta' drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti noe b'lezjoni ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, u ghaldaqstant ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

9. Illi konsegwentement, anke t-tieni talba ghandha tigi michuda, stante li jekk ma kien hemm ebda vjolazzjoni ma hemmx lok li l-esponenti jinsab responsabbli ghal ebda danni u/jew kumpens versu r-rikorrenti noe.

10. Illi tajjeb li jinghad li, b'referenza ghat-tieni talba, u sahansitra jekk l-ewwel talba titqies li tolqot hawn ukoll, il-gurisprudenza nostrali hija kostanti fis-sens li l-emendi li saru fil-Ligi in segwitu ghall-Att XXVII tal-2018, li introducew l-Artikolu 12B, jikkostitwixxu rimedju tajjeb u effettiv u certament ma jledux drittijiet fundamentali ta' sidien ta' proprjeta`, u ghaldaqstant anke ghalhekk it-tieni talba ghandha tigi michuda.

11. Illi ghalhekk ukoll it-talbiet kollha l-ohra ghandhom jigu michuda.

12. Illi fl-aghar ipotesi ghall-esponenti, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet kollha precedenti, inkluz dawk preliminari, l-interess tar-rikorrenti noe jista' jitqies biss mis-sena 2019 'l quddiem.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat ir-risposta ta' Mary Grace Vella (l-intimata) preżentata fl-20 ta' Settembru 2022 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:-

1. "Illi l-esponenti tikkonferma illi hi l-inkwilina tal-fond numru 26B, Flat 2, Triq Qrejżu, Birikirkara

2. Illi l-esponenti mhix il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri u m'għandhix twieġeb għat-talbiet rikorrenti, stante li r-rimedju effettiv li

qiegħed jintalab mir-rikorrenti huwa dikjarazzjoni dwar jekk liġi u proċeduri dwar kirjiet li jmorru lura għal qabel l-1995 kif promulgata mill-istat u l-awtoritajiet relattivi illediet id-dritt tagħhom għat-tgawdija ta' proprjeta', u qiegħdin jitolbu kumpens ta' dan. Illi ċertament li l-esponenti ma taħtix għal mod kif il-leġislatur deherlu li għandu jirregola s-settur tal-kera tul is-snin u għaldaqstant għandha tiġi liberata mill-ġudizzju;

3. Illi mingħajr preġudizzju għal dak suespost jidher illi l-proċeduri kif intavolati huma monki, u dan stante li l-prokura eżebita mar-rikors Promotur u mmarkata Dok. A, ma jidhirx li tissodisfa l-kriterji rikjesti mid-dokumenti pubbliċi esteri kif stabbiliti fil-Hague Convention tal-1961;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespsot, ir-rikorrenti kellhom qabel ma jittentaw din l-azzjoni jeżawrixxu r-rimedju effettiv mogħti lilhom bil-Liġi u għalhekk ai termini tal-*proviso* tal-**Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta,** dina l-Onorabbli Qorti għandha tqis jekk għandhix is-setgħa li tisma din il-kawża kif interposta kontra l-esponenti;

5. Illi mingħajr preġudizzju, u b'mod anċillari għall-eċċezzjoni su-eċċepita, il-proċeduri odjerni fil-konfront tal-esponenti huma intempestivi, stante li kontestwalment mal-kawża odjerna, ir-rikorrenti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-kera bin-numru 566/22/NB, liema proċeduri huma appuntati għall-ewwel dehera għall-25 ta' Novembru 2022;

6. Illi mingħajr preġudizzju għal dak suespost, l-esponenti teċċepixxi fuq bażi ta' mertu illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom u dan tenut kont tal-fatt illi l-awtur tar-rikorrenti, John Mary Azzopardi, ma jidhirx li huwa l-eredi u għaldaqstant is-sid tal-fond numru 26B, Flat 2, Triq Qrejżu, Birikirkara, dan stante li l-kawża qiegħda impustata fil-vesti tiegħu qua *trustee;*

7. Illi mingħajr preġudizzju għal dak suespost, it-titolu ta' kera tal-esponenti kif vestit fuqha kien dejjem debitament rikonoxxut mir-rikorrenti u/jew l-*aventi causa* tiegħu, mhux biss ai termini ta' **Kap 69,** iżda anke għax sal-preżentata ta' din ir-risposta, r-rikorrenti dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera magħmul mill-esponenti.

Għaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tirrespinġi r-Rikors u t-talbiet tar-rikorrenti fejn dawn jistgħu b'xi mod jilledu d-drittijiet tal-esponenti *qua* inkwilina bl-ispejjeż kollha ta' dawn il-proċeduri kontra r-rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-31 ta' Mejju 2023 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. Din il-kawża tirrigwarda l-fond 26B, Flat 2, Triq Qrejzu, Birkirkara.

2. Dan il-fond ippervjena lir-rikorrenti, jiġifieri missieru John Mary Azzopardi, per via di successione mill-wirt ta' martu Helen Azzopardi li mietet fis-7 ta' Awwissu 2019 (ara ċertifikat tal-mewt a' fol 9 u testment datat 21 ta' Diċembru 2017 a' fol 16). Dan il-fond kien ġie preċedentement imħolli lil Helen Azzopardi b'titolu ta' legat mill-ġenituri tagħha Carmelo u Giuseppa Borg li mietu fit-12 ta' Awwissu 1992 u 20 ta' Jannar 1975 rispettivament (ara kuntratt ta' immissjoni fil-pussess tal-4 ta' Awwissu 1993 a' fol 10).

3. Jirriżulta li dan il-fond ilu mikri lill-intimata Mary Grace Vella għal dawn l-aħħar 40 sena bil-kera ta' €302.80 (ara premessa 6, xhieda Mary Grace Vella a' fol 44, affidavit Mary Grace Vella a' fol 57, riċevuti tal-kera a' fol 46 sa 47 u 63 sa 64 u estratt reġistru elettorali a' fol 24).

4. Kif jirrisulta mill-istess irċevuti il-kera ġiet dejjem aċċettata. Għas-snin 2021 u l-ewwel tlett kwarti tas-sena 2022, il-kera ġiet aċċettata minn

ċertu Harry Azzopardi fil-waqt li għall-aħħar kwart tas-sena 2022 u l-ewwel kwart tas-sena 2023 il-kera ġiet aċċettata mir-Rikorrenti noe Raymond Azzopardi.

5. Dan il-fond huwa wieħed dekontrollat (ara ċertifikat dekontroll a' fol 23).

6. Jirriżulta mill-affidavit tal-Intimata Mary Grace Vella (a' fol 57 para 5) li, kontestwalment ma din l-azzjoni, ir-rikorrenti preżenta rikors numru 566/2022 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Artikolu artikolu 12B introdott bl-emendi fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021. Permezz ta' deċiżjoni mogħtija fl-14 ta' Lulju 2023, il-Bord li Jirregola l-Kera laqgħa l-ewwel, it-tieni u, in parte, it-tielet u r-raba talba "*fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna li l-kera tal-fond in meritu ghandha tigi riveduta u awmentata għal tlett elef disa mija u erbghin Ewro (€3,940) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi ta' dan il-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f'zewg skadenzi ossia fis-somma ta' €1,970 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilita.*"

<u>Punti ta' Liġi</u>

7. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti nomine qed jilmenta li bl-operazzjoni tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta

senjatament l-Artikolu 5, u l-Att X ta' l-2009 ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetá tiegħu mingħajr ma ġie mogħti kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat. Ir-Rikorrenti nomine għalhekk jilmenta illi l-liġijiet imsemmija jilledu d-drittijiet tiegħu sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

8. Dawn ir-raġunijiet hekk mogħtija huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet fil-Kap. 158 emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 5.

9. L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocoll tal-Konvenzjoni ġie kostantament interpretat mill-Qorti Ewropea kif ġej:

"*Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment*

of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; and Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I)." (**Zammit and Vassallo v. Malta; Applikazzjoni numru 43675/16, 28 ta' Mejju 2019**).

10. Il-Qorti Ewropea stabbilit għalhekk li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera għalkemm legali u magħmulin għal skop leġittimu fl-interess ġenerali, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetá tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll. Iżda dan l-indħil ikun konformi ma' dan l-artikolu biss meta jkun wieħed legali, magħmul għal skop leġittimu fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunitá u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu:

"*43. 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 to say 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).*" (**Cassar v. Malta**, applikazzjoni numru 50570/13, 30 ta' April 2018)

11. Fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 5, il-Qorti Ewropea dejjem sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għaliex l-istess emendi jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust. Dan ifisser li tali nterferenza ikkawżata b'dawn l-emendi ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu minħabba raġunijiet segwenti li huma wkoll indikati mir-Rikorrenti fil-premessi:

"*41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair*

balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention." (**Buttigieg and Others v. Malta**, **applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**).

Konsiderazzjonijiet

12. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni u t-tielet eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat u l-inkwilina Intimata rispettivament jikkontestaw il-prokura datata 1 ta' Mejju 2022, esebita mar-Rikors promotur bħala Dok A, bħala li ma tistax tiġi rikonoxxuta hawn Malta għaliex il-Kanada ma hijiex parti mil-'*Hague Convention of 5 October 1961 Abolishing the Requirement of Legalisation for Foreign Public Documents*'.

13. Il-liġi tagħna permezz tal-artikolu 1857(2) tal-Kodiċi Ċivili jippreskrivi li "*l-mandat jista' jingħata b'att pubbliku, b'kitba privata, b'ittra, jew fil-fomm, jew ukoll taċitament.*" Ma hux meħtieġ għalhekk li, għall-validitá tagħha, prokura trid issir bilfors b'att pubbliku.

14. Jekk il-prokura ma tistax titqies att pubbliku għaliex ma segwitx il-formalitajiet meħtieġa għar-rikonoxximent tagħha skont kif eċċepiet mill-Avukat tal-Istat, hija tibqa' kitba privata u għalhekk ugwalment valida, rikonoxxibli u legalment effettiva a tenur tal-imsemmi artikolu 1857(2) tal-Kodiċi Ċivili (ara **Richard Rizzo Bamber -vs- Giuseppina Rizzo, P.A. tal-11 ta' Jannar 1950**). Lanqas l-aċċettazzjoni min-naħa tal-mandatarju ma

teħtieġ xi forma partikolari inkwantu skont l-artikolu 1858 tal-Kodiċi Ċivili, din tista' ukoll tkun taċita u tidher mill-fatti.

15. Il-Qorti sejra għalhekk tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tielet eċċezzjoni tal-inkwilina Intimata.

16. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll preliminarjament l-irritwalitá u n-nullitá tal-azzjoni stante li bil-prokura msemmija r-Rikorrenti Raymond Azzopardi ingħata biss poteri ta' "*amministrazzjoni ta' proprjetá u mhux biex jidħol f'litigazzjoni ma terzi*".

17. Din l-eċċezzjoni ġiet issa sorvolata bil-preżentazzjoni ta' prokura speċjali datata 26 ta' Settembru 2022 mogħtija lir-Rikorrenti nomine minn missieru Giovanni Maria sive John Azzopardi (ara Dok RA1 a' fol 41). Għalhekk din il-prokura għandha tissana dik preċedenti bis-saħħa tal-prinċipju tal-ius superveniens.

18. Kif ġie kemm il-darba rilevat, "*Hu principju stabbilit mill-qrati taghna li fejn possibbli l-atti jigu ssanati minhabba l-ekonomija tal-gudizzju u sabiex ma tigix imfixxkla l-gustizzja minhabba formalita` zejda, aktar u aktar meta t-talba* [f'dan il-każ il-prokura] *tista' tigi dedotta u mifhuma meta titqies fl-interita` taghha;*" (**Caxton Printshop Limited vs. Valletta Audio Vision Limited, Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, 26 ta' Lulju 2013**).

19. Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

20. Permezz tat-tielet eċċezzjoni preliminari l-istess intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi n-nuqqas ta' interess ġuridiku u l-victim status meħtieġ biex saret din il-kawża. Dan minħabba li "*l-awtur tar-rikorrenti, John Mary Azzopardi, għażel, tramite il-prokuratur tiegħu, li jimposta l-kawża odjerna fil-vesti tiegħu ta' trustee, jew aħjar, eżekutur testamentarju, tad-defunta Helen Azzopardi, u mhux bħala l-eredi tagħha jew xort' oħra bħala proprjetajru tal-fond de quo.*"

21. Fit-tielet klawżola tat-testment tagħha tal-21 ta' Diċembru 2017 (a' fol 16), Helen Azzopardi appuntat lil żewġha bħala "*executor and trustee of this my will*" u iddikjarat "*I <u>give all my property wherever situated</u>, including any property over which I may have a general power of appointment, <u>to my trustee...</u>*". Dan, inter alia, "*(d) to pay or transfer the residue of my estate to my said spouse, John Marie Azzopardi*", jiġifieri lilu nnifsu.

22. John Mary Azzopardi ġie għalhekk mogħti minn martu il-proprjetá tagħha, fil-kwalitá tiegħu ta' trustee maħtur għaldaqshekk mill-istess martu fit-testment imsemmi (ara xhieda tar-rikorrenti nomine Raymond Azzopardi a' fol 70).

23. Ma jistax għalhekk minn ewl id-dinja jingħad li John Mary Azzopardi m'għandux l-interess ġuridiku u l-victim status meħtieġ biex jistitwixxi din l-azzjoni. Il-Qorti sejra għalhekk tiċħad it-tielet eċċezzjoni preliminari tal-Intimat Avukat tal-Istat. Konsegwentement il-Qorti sejra tiċħad ukoll ir-raba' eċċezzjoni preliminari.

24. Permezz tal-ħames eċċezzjoni preliminari l-intimat Avukat tal-Istat jissolleva d-dubju tiegħu fuq kemm dawn il-proċeduri setgħu jiġu intavolati b'mod regolari u proċeduralment korrett. Dan minħabba li fil-prokura esebita bħala Dok. A mar-Rikors promotur, hemm dikjarat li r-rikorrenti nomine jirrisjedi l-Awstralja u mhux Birkirkara.

25. Din l-eċċezzjoni ġiet bl-istess mod sorvolata bil-prokura speċjali datata 24 ta' Settembru 2022 preżentata bħala Dok RA1, liema prokura tissana dik preċedenti (a' fol 41). Fit-tieni prokura hemm dikjarat l-indirizz Malti tar-rikorrenti nomine. Kif ġie dikjarat mill-istess rikorrenti nomine fix-xhieda tiegħu, huwa kien preżenti Malta meta ġiet istitwita din l-Azzjoni (a' fol 72). L-istess Rikorrenti nomine fisser l-indirizz tiegħu Awstraljan bħala l-'*home address*'. Madanakollu huwa jispjega li ilu għal dawn l-aħħar erba' snin jiġġestixxi n-negozju tiegħu f'Malta mill-indirizz indikat fit-tieni prokura.

26. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad ukoll il-ħames eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat.

27. Permezz tas-sitt eċċezzjoni preliminari tal-Intimat Avukat tal-Istat u r-raba u l-ħames eċċezzjoni preliminari tal-inkwilina Intimata, qed tiġi sollevata l-intempestivitá ta' l-ilment tar-rikorrenti nomine għax naqas milli jeżerċita r-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi.

28. Fuq dan il-punt il-Qorti tirreferi għal ġurisprudenza ċitata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Vincent Curmi bhala amministratur tal-eredita`**

tal-Markiz John Scicluna, Cristiane Ramsay Pergola u Mignon Marshall v. Avukat Generali et deċiża fl-24 ta' Ġunju 2016:

"*In tema legali ssir referenza ghas-sentenza moghtija fis-27 ta' Mejju 2016 fl-ismijiet* ***Louise Xerri et v. Kummissarju tal-Artijiet****, fejn din il-Qorti rribadiet li: "...lum huwa assodat fil-gurisprudenza li biex l-ewwel Qorti tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali taghha jehtieg li l-ligi ordinarja taghti rimedju prattiku, accessibbli, effettiv, adegwat u shih ghal-lanjanza tal-atturi. M'huwiex necessarju success garantit, basta li r-rikorrent ikollu lopportunita' fil-ligi ordinarja li jakkwista tali rimedju bl-applikazzjoni ta' dik il-ligi [vide fost ohrajn* ***Q. Kos. Olena Tretyak v. Direttur tac-Cittadinanza u Expatriates Affairs****, deciza fis-16 Jannar 2006 u iktar recenti* ***Q. Kos. Rea Ceramics Limited [C 23288] v. Kunsill Malti ghall-Isport u l-Avukat Generali ghan-nom tar-Repubblika ta' Malta ghal kull interess li jista' jkollha****, deciza fit-18 ta' Lulju 2014].*

Id-diskrezzjoni li ghandha l-Qorti f'dan ir-rigward trid titwettaq b'mod korrett u fl-ahjar interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja sabiex, min-naha wahda l-qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jkunux rinfaccjati b'kawzi li messhom jew setghu tressqu quddiem qrati ohrajn kompetenti jew li dwarhom kienu jezistu rimedji ohrajn effettivi u, min-naha l-ohra, sabiex persuna ma tkunx imcahhda mir-rimedji li ghandha taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Konvenzjoni."

Issir referenza wkoll ghas-sentenza PA [kompetenza kostituzzjonali] moghtija fil-15 ta' April 2014 fil-kawza ***Lawrence Grech et v. it-Tabib***

***Principali tal-Gvern [Sahha Pubblika] et**, fejn gew elenkati s-segwenti principji li huma applikabbli wkoll ghall-kaz odjern: "…[b] li d-diskrezzjoni li tuza' l-Qorti biex tqis jekk ghandhiex twettaq is-setghat taghha li tisma` kawza ta' natura kostituzzjonali ghandha torbot, sakemm ma tingiebx xi raguni serja u gravi ta' illegalita', ingustizzja jew zball manifest fl-uzu taghha ; [c] m`hemm l-ebda kriterju stabbilit minn qabel dwar l-uzu tal-imsemmija diskrezzjoni, billi kull kaz jehtieg jigi mistharreg fuq ic-cirkostanzi tieghu ; [d] in-nuqqas wahdu ta' tehid ta' mezzi ordinarji mir-rikorrent m`huwiex raguni bizzejjed biex Qorti ta' xejra kostituzzjonali taqtaghha li ma tuzax is-setghat taghha li tisma` l-ilment, jekk jintwera li l-imsemmija mezzi ma kinux tajbin biex jaghtu rimedju shih lir-rikorrent ghall-ilment tieghu; [e] in-nuqqas ta' tehid ta' rimedju ordinarju – ukoll jekk sata' kien ghal kollox effettiv biex jindirizza l-ilment tar-rikorrent – minhabba l-imgiba ta' haddiehor m`ghandux ikun raguni biex il-Qorti twarrab is-setghat taghha li tisma` l-ilment kostituzzjonali tar-rikorrent …*"

29. Qabel ma daħlu fis-seħħ ir-rimedji disponibbli bis-saħħa tal-Artikolu 12 B kif introdott fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 u sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, l-artikolu 5 tal-Kap. 158 kien jipprekludi lir-rikorrenti nomine milli jirrifjuta li jġedded, jgħolli jew jvarja l-kondizzjonijiet tal-kera mingħajr il-permess tal-Bord. Il-Bord iżda kien prekluż milli jagħti dan il-permess sakemm ma jissussistux il-kundizzjonijiet espressi fl-artikoli 4 u 9 tal-istess Kap 69 kif kienu viġenti qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021.

30. Tabilħaqq, kif ġie kemm il-darba osservat fil-Qrati tagħna, il-Bord tal-Kera kien marbut li jiffissa l-kera skont il-ligi, liema kera hija baxxa ħafna meta komparata mal-kera fis-suq. Iktar minn hekk ir-ripreza tal-fond mikri kienet remota tenut kont tal-kundizzjonijiet li riedu jiġu sodisfatti qabel il-Bord jilqa` talba f'dan is-sens (ara ad eżempju **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015**). Magħdud dan, l-emendi introdotti bl-Att X tas-sena 2009, lanqas ma jistgħu jitqiesu bħala li joffru rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti. Dan kemm minħabba d-diskrepanza sostanzjali bejn l-awment kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll minħabba d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531F li għamluha remota l-possibilitá li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond tagħhom.

31. Huwa evidenti għalhekk li, b'applikazzjoni għal prinċipji su esposti, dawn ir-rimedji ordinarji ma jistgħux jitqiesu bħala li kienu effettivi għal-lanjanzi tar-Rikorrenti.

32. Mhux l-istess jingħad għar-rimedji disponibbli bis-saħħa tal-Artikolu 12 B kif introdott fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 u sostitwit bl-Att XXIV tal-2021. Permezz ta' dan l-Artikolu, r-rikorrenti nomine seta', sa mill-10 ta' April 2018, jadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera mibdija qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 158 għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena jew titterminaha jekk jirriżulta li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 12B.

33. Kif ġie ritenut mill-Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-każ **Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et tas-17 ta' Ottubru 2018**, "*Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII]* [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2021] *ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-intimati…. joħroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;*".

34. Jirrizulta li dan ir-rimedju ġie fil-fatt użufruwit konteswalment ma' din l-azzjoni. Permezz tiegħu r-Rikorrenti nomine issa qiegħed jipperċepixxi kera fl-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ (ara fatti suesposti).

35. Il-Qorti tara għalhekk li din l-eċċezzjoni, safejn tirrigwarda r-rimedju disponibbli bis-saħħa tal-Artikolu 12 B kif introdott fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 u sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, huwa fondat iżda biss mid-data tal-applikabbilita ta' dan l-Artikolu. Dan jiġifieri mill-10 ta' April 2018 u bis-sostituzzjoni tal-Att XXVII tas-sena 2018 bl-Att XXIV tas-sena 2021, mill-1 ta' Ġunju 2021. Dan għaliex l-artikolu 12B ma jindirizzax vjolazzjonijiet tad-dritt kostituzzjonali u protokollari li seħħew bl-operat tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 sad-data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B, ossia l-10 ta' April 2018.

36. Kif anke osservat drabi oħra minn dawn il-Qrati, "*l-Artikolu 12B tal-Kap.158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li diga' sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom.*" (**Matthew Said et vs Alfreda sive Frida Cishahayo et**, **Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2019**). Bl-istess mod ġie osservat li "*L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti.*" (**Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 28 ta' Novembru 2019**).

37. Fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet, il-Qorti sejra tilqa' limitatament is-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u r-raba u l-ħames eċċezzjoni tal-inkwilina intimata billi tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 u/jew tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni, safejn dawn jolqtu t-talbiet għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjonijiet li setgħu seħħew bl-operat tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 12B, jiġifieri l-10 ta' April 2018, il-quddiem.

38. Konsegwentement, din il-Qorti se tiddeklina milli tqis it-talba għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tal-liġijiet viġenti, senjatament l-artikolu 12B tal-Kap. 158, kif ukoll it-talbiet rimedjali għal vjolazzjonijiet li setgħu seħħew wara din id-data tal-10 ta' April 2018.

39. Permezz tas-sitt eċċezzjoni l-inkwilina intimata tissolleva l-ħtieġa tal-prova tat-titolu. Din il-prova ġiet sodisfatta bil-preżentata tat-testment ta' Helen Azzopardi tal-21 ta' Diċembru 2017 (a' fol 16), biċ-ċertifikat tal-mewt tal-istess Helen Azzopardi (a' fol 9) u bil-kuntratt ta' immissjoni fil-pussess tal-4 ta' Awwissu 1993 (a' fol 10).

40. L-istess inkwilina Intimata rrikonoxxiet lir-rikorrenti nomine bħala s-sid tal-fond de quo billi għaddiet lilu l-aħħar żewġ pagamenti tal-kera (ara xhieda u affidavit ta' l-inkwilina Intimata a' fol 44 u 57, kif ukoll riċevuti tal-kera a' fol 63 u 64).

41. Il-Qorti sejra għalhekk tiċħad is-sitt eċċezzjoni tal-inkwilina Intimata.

42. In kwantu għat-tieni eċċezzjoni sollevata mill-inkwilina Intimata jingħad li, kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi għal liġi leżiva ta' drittijiet fundamentli, jiġi kkundannat għal xi sanzjoni, jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju. Kif ġie kemm il-darba ribadit, "*kumpens bħal*

dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;

*Illi kif inhu miżmum u mgħallem "fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux" (***Kost. 24.2.2012 fil-kawża fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et; u Kost. 6.2.2015 fil-kawża fl-ismijiet Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***).*

43. Dan ma jfissirx li l-inkwilin Intimat m'għandux ikun leġittimu kontradittur f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mil-**Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-sentenza Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019,** "*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camillleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura*

m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabili, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament (ara ***Evelyn Montebello et vs Avukat Generali et****, Kost 13/07/2018;* ***Sam Bradshaw et vs Avukat Generali et****, Kost 06/02/2015 u* ***Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali****, Kost 22/02/2013).*" (ara wkoll **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali** ċitata supra).

44. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-inkwilina Intimata u tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

45. Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ġia ċitati. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali fuq esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li l-artikolu 5 tal-Kap. 158 u l-Att X tas-sena 2009 huma leżivi tad-

drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

46. Din il-Qorti għalhekk tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti nomine limitatament sa fejn din taffettwa l-perjodu qabel id-data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 12, ossia l-10 ta' April 2018.

47. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkonsidra l-bqija tat-talbiet rimedjali.

48. Permezz tat-tieni, t-tielet u r-raba talba, r-rikorrenti nomine qed jitlob lill-Qorti tillikwida kumpens għall-ħsara pekunjarja kif ukoll għall-ħsara non-pekunjarja mġarrba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dak il-kumpens likwidat. Permezz tal-aħħar parti tal-ewwel talba, ir-rikorrenti nomine qed jitlob ukoll għal rimedji li din il-Qorti jidhrilha xierqa.

49. Kif ġia ingħad, dawn it-talbiet huma issa ċirkoskritti għal perjodu ta' qabel l-10 ta' April 2018. Dan għal raġunijiet ġia espressi aktar il-fuq f'din is-sentenza u ċioe li wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' dik il-kera stabbilita abbażi ta' titolu preċedenti ta' emfitewsi li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 158, kien dak disponibbli fl-artikolu 12B tal-istess Kap. 158.

50. Il-Qorti tqis ukoll li l-kumpens ma jistgħax jibda jiddekorri qabel is-sena li fiha r-rikorrenti nomine wiret il-fond in kwistjoni, jiġifieri mis-sena 2019. Dan għaliex f'ebda ħin ma nġiebet minnu xi prova ta' opposizzjoni minn naħa ta' l-awtriċi tiegħu, martu Helen Azzopardi, bħal ma per eżempju

ma aċċettatx il-kera jew għamlet xi intimazzjonijiet legali jew kawżi li, minħabba r-reġim legali, qatt ma setgħet issir ġustizzja magħha. Jirriżulta anzi li l-kirja dejjem ġiet aċċettata mingħajr riżervi (ara eċċezzjoni numru 7 sollevata mill-inkwilina Intimata a' fol 34 kif ukoll affidavit tal-Inkwilina Intimata a' fol 57).

51. Kif ġie kemm -il darba rilevat minn din il-Qorti, biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, għandu jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom.

52. Isegwi għalhekk, fl-isfond ta' dak kollu appena kkunsidrat, li l-ebda kumpens ma hu dovut lir-Rikorrenti nomine. Dan peress li huwa wiret il-fond in kwistjoni fis-sena 2019, jiġifieri wara d-data tal-applikabbilita ta' l-Artikolu 12 B kif introdott fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 u mbagħad sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, jiġifieri l-10 ta' April 2018.

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tilqa' limitatament is-sitt eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat u r-raba' u l-ħames eċċezzjoni tal-Intimata Mary Grace Vella u tiddeklina milli tqis it-talba għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tal-artikolu 12B kif ukoll it-talbiet rimedjali għal vjolazzjonijiet li setgħu seħħew wara l-10 ta' April 2018.

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat.

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimata Mary Grace Vella safejn dawn huma inkompatibbli ma' din is-sentenza.

Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-Rikorrenti nomine u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-Rikorrenti nomine l-okkuppazzjoni tal-fond 26B, Flat 2, Triq Qrejzu, Birkirkara a tenur tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 u l-Att X tas-sena 2009, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tiċħad it-tieni, it-tielet u r-raba' talba tar-Rikorrenti nomine.

Bl-ispejjeż kollha jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur