Qorti Civili - Prim'Awla
Sede Kostituzzjonali

Imhallef

Onor. Dr Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.), LL.D.

Illum il-Hamis, 14 ta' Dicembru 2023

Kawza Numru: 3

Rikors Guramentat Nurmu: 180/2021JVC

Nutar Dottor Maria Antoinette Deguara (K.I 652782M)

vs

Avukat tal-Istat

Francis sive Francesco Azzopardi (K.I 193660M) u Alexandra Azzopardi (K.I 186961 M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali tan-Nutar Dottor Maria Antoinette Deguara (K.I 652782M) li jaqra kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti hija proprjetarji tal-fond **86, Triq Guze Pace, Hamrun,** li hija akkwistat mil-wirt tal-pro zija taghha ossia Beatrice Cardona, li ddevolva b'testament tal- 25 ta' Novembru 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument A"**.

2. Illi l-pro zija tar-rikorrenti, ossia Beatrice Cardona mietet fit-2 ta' Ottubru 1994 u b'dikjarazzjoni causa mortis tat-30 ta' Marzu 1995 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone giet debitament denunzjata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni minn omm r-rikorrenti stante li hija kienet ghadha minuri, u dan skont dokument hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B".**

3. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"Dokument C"** hawn anness.

4. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Francis sive Francesco Azzopardi u qablu l-genituri tieghu ghal dawn l-ahhar cirka 60 sena bil-kera miżera ta' **€220** fis-sena pagabbli kull sitt xhur ai termini tal-Att X tal-2009, kif jirrizulta mir-ricevuta hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument D".**

5. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimat Azzopardi qed jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal **€220** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

6. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

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 Azzopardi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 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-inkwilin 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'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid 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 dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.**

12. 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.**

13. 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**).

14. Illi l-anqas 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.

15. 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 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**.

16. 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.**

17. Illi b'sentenza deciza mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza **Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.**

18. Illi fil-kawza **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

19. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimat Azzopardi mill-fond de quo.

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-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati **Francis sive Francesco Azzopardi (K.I 193660 M) u lil Alexandra Azzopardi (K.I 186961 M)** ghall-fond **86, Triq Guze Pace, Hamrun**, 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 ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni, b'mod partikolari l-izgumbrament tal-istess inkwilini Azzopardi mil-fond de quo.

II. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt 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 odjern sad-data tal-effettiv pagament.

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

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'Illi qabel xejn ir-rikorrenti trid iggib prova adegwata tat-titolu taghha fuq il-fond in mertu, u cioe', 86, Triq Guze' Pace, Hamrun;

2. Illi minghajr pregudizzju ghal dawk hawn fuq premess , huwa xieraq ukoll li r-rikorrenti ggib prova tal-ftehim tal-kirja li hija qieghda tattakka b'din il-kawza. Barra minn hekk, l-istess rikorrenti trid iggib prova wkoll li din il-kirja hija soggetta ghall-**Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri Ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta)** u ghall-**artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;**

3. Illi r-rikorrenti qieghda tattakka d-dispozizzjonijiet tal-**Kapitoli 16 u 69 tal- Ligijiet ta' Malta** mil-lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.** Ghal dan l-ilment tal-esponent iwiegeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Tali

diskrezzjoni tal-legislatur m'ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragonevoli - li zgur mhux il-kaz;

Illi l-**Kapitoli 16** u **69 tal-Ligijiet ta' Malta** ghandhom; (i) ghan legittimu ghax johorgu mil-ligi; (ii) huma fl-interess generali ghax huma mahsuba biex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom; u (iii) jzommu bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali;

4. Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jinghad li l-**artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta** jipprovdi mekkanizmu xieraq ta' kumpens;

5. Illi ghalhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija li l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' mhuwiex gustifikat ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex misthoqqha;

6. Illi f'kull kaz, ir-rikorrenti ma tista' qatt tigi kkumpensata u/jew mhallsa xi danni ghall-perjodi li fihom ma kellha l-ebda titolu fuq il-fond inkwistjoni u konsegwentement l-ebda jedd legali li tircievi l-kera;

7. Illi barra minn hekk, gialadarba r-rikorrenti qieghda tallega ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll**, fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-**artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta,** hija ma tistax tilmenta dwar perjodi li gew qabel it-30 ta' April 1987;

8. Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-tieni, it-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti lanqas ma ghandhom jintlaqghu;

9. F'kull kaz u fir-rigward tal-ewwel talba, minn kif inhu maghruf fil-gurisprudenza taghna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tordna l-izgumbrament tal-intimati Azzopardi. Konsegwentement, din it-talba ghandha tigi michuda wkoll;

10. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad t-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.'

Rat ir-risposta tal-intimati Francis *sive* Francesco Azzopardi et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament l-esponenti ghandhom jigi liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante li m'huwiex il-legittimi kontradittur ghar-rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tas-socjeta' rikorrenti u dan peress illi r-rimedji mitluba huma ta' ordni pubblika li jingiebu biss kontra l-Istat jew entita' governattiva jew pubblika.

2. Illi wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni u ghall-eccezzjonijiet illi ser isegwu, ir-rikorrenti ghandha tipprova illi hija ghandha titolu ta' proprjeta' tal-fond mertu ta' din il-kawza.

3. Illi in linea preliminari wkoll, u minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet u ghall-eccezzjonijiet kollha illi jsegwu, ir-rikorrenti certament illi ma tistax tilmenta minn xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha stante li hija baqghet regolarment taccetta l-kera

illi l-esponenti baqghu jhallsu, u dan kif sejjer jigi ppruvat fil-kors ta' din il-kawza. Oltre dan, l-esponenti dejjem hallsu puntwalment dak illi kien dovut minnhom legalment.

4. Illi subordinatement u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali fil-kaz de quo , proprju ghaliex ma kien hemm ebda tehid forzuz jew obbligatorju tal-proprjeta' mertu tal-kaz *de quo*. L-esponenti krew proprjeta' b'mod legittimu ghal perijodu konsiderevoli ta' snin, f'liema perjodu ma kien hemm ebda kontestazzjoni.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti lanqas ma tista tinvoka l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali fil-kaz *de quo*, proprju ghaliex l-Istat ghandu dritt,*" to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance within the general interest"* tant li l-kuncett u l-iskop ta' kirjiet protetti hu wiehed accettat u sancit kemm mill-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali kif ukoll mill-gurisprudenza taghha.

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-esponenti li qed tigi pperikolata l-aspettativa legittima taghhom li jkomplu jikru l-fond de quo minghajr ebda xkiel ingust u kontra il-Ligi.

7. Illi inoltre, sabiex ir-rikorrenti tista' tallega li gie lez id-dritt fundamentali taghha trid tipprova wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bazi ta' *'like with like'* u dan ghaliex mhux kull agir huwa wiehed diskriminatorju. Certament, illi r-rikorrenti mhux qed tigi diskriminata bil-manjiera kif indikat fl-artikoli surreferiti peress li jirrizulta li hija tinsab fl-istess keffa ta' hafna sidien ohra ta' proprjetajiet li huma wkoll milquta bl-applikazzjoni tal-ligijiet imsemmija u m'hijiex qed tircievi trattament divers minnhom.

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti ma jistghux u m'ghandhomx ibatu ghal-limitazzjonijiet jew nuqqasijiet tal-Istat. Illi s-sitwazzjoni deskritta hija rizultat dirett ta' azzjoni jew omissjoni tal-Istat u mhux tal-esponenti. Ghalhekk huwa l-Istat li ghandu jigi kkundannat jaghti rimedju u mhux l-esponenti li sempliciment isegwu b'reqqa d-dettami tal-Ligi tal-Istat.

9. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) kemm il-darba ppronunzjat il-fatt illi hi ma hijiex is-sede idonea sabiex tordna l-izgumbrament minn fond. Ghalhekk bhala stat ta' fatt, it-talba ghall-izgumbrament mill-fond hija wahda guridikament inammissibli fil-proceduri odjerni.

10. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, bl-introduzzjoni tal-mizuri godda fil-ligi rigwardanti l-kwistjonijiet koncernanti kirjiet protetti, bla kirja tal-kaz *de quo* , ir-rikorrenti ma tistax tilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat u/jew minn xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha. Ir-rikorrenti hija libera li titlob lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni.

11. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghandu jkun l-Istat li jerfa r-responsabbilita' tal-prezz finanzjarju enormi (hardship), liema piz m' ghandux jintrefa mill-esponenti izda mill-Istat b'mizuri socjali adekwati.

12. Illi bla hsara ghall-premess, kull rimedju li jista' talvolta jinghata minn dina l-Onorabbli Qorti ghandu jkun skond dak deciz fis-27 ta' Marzu 2020 mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawzi **Matthew Said et vs. Arthur Vella et u Catherine Tabone pro et noe vs. L-Avukat Generali et.**

13. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li minn issa qed tigi ngunta ghas-subizzjoni.'

Rat l-affidavits, xhieda, testment, dikjarazzjoni *causa mortis*, certifikat ta' non-dekontroll, ricevuti, estratt mir-registru elettorali, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat ir-rikors tal-intimat Avukat tal-Istat intavolat nhar it-22 ta' Gunju, 2021 fejn permezz tieghu talab li jigi awtorizzat iressaq eccezzjonijiet ulterjuri stante d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, rat li Dr Nicholas Debono fil-verbal tat-8 ta' Lulju, 2021 iddikjara li l-Att XXIV ma japplikax retroattivament u m'hemm ebda provvediment transitorju fl-istess att. Irrileva wkoll li t-talba attrici hija limitata ghal danni sofferti sat-18 ta' Marzu, 2021 u rat li fl-

istess verbal il-Qorti ddekretat li stante li l-ligi in kwistjoni dahlet in vigore fl-1 ta' Gunju, 2021 filwaqt li l-Qorti hija dejjem obbligata li tiehu kont tal-Ligi hi x'inhi u skont meta din tigi fis-sehh, tqis li fic-cirkostanzi ta' din il-kawza m'hemmx lok li ssir l-eccezzjoni ndikata;

Rat illi fil-verbal tat-8 ta' Lulju, 2021 Dr. Nicholas Debono talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond 86 fi Triq Guze Pace, Hamrun mill-11 ta' Awwissu, 1987 u kull hames snin sat-18 ta' Marzu 2021, rat li l-kontro-partijiet irrimettew ruhhom u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Elena Borg Costanzi a spejjez provvizorjament tar-rikorrenti;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi prezentat fl-atti nhar id-9 ta' Novembru, 2021 u mahluf mill-istess Perit nhar is-26 ta' Jannar, 2022 esebit a fol. 41 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 19 ta' Jannar, 2023 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat li hadd mill-partijiet ma pprezenta noti ta' sottomissjonijiet;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

<u>Fatti fil-qosor:</u>

Illi l-fatti fil-qosor fil-kaz odjern huma kif isegwi:

1. Illi l-fond bin-numru 86 fi Triq Guze Pace, Hamrun originarjament kien jappartjeni lil certa Beatrice Cardona – iz-zija ta' omm ir-rikorrenti li giet nieqsa fit-2 ta' Ottubru, 1994. L-imsemmija Beatrice Cardona kienet irregolat il-wirt u successjoni taghha permezz ta' testment tal-25 ta' Novembru, 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon (fol. 9) fejn permezz tieghu kienet halliet il-fond mertu tal-kawza odjerna lir-rikorrenti Nutar Dottor Maria Antoinette Deguara. Il-parti l-aktar ta' rilevanza mit-testment tiddisponi kif isegwi:

   'Ir-Raba' Artikolu
   It-testatrici thalli b'titolu ta' legat in piena proprieta' lil Marie Antoinette Deguara, bint Francesco u Tania nee' Attard, id-dar li qieghda Hamrun, Guze' Pace Street, gia' Victoria Avenue numru sitta u tmenin (86).'.

   Illi missier ir-rikorrenti Francesco Deguara permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tat-30 ta' Marzu, 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone (fol. 13) kien deher a nom ta' bintu r-rikorrenti dak iz-zmien minuri u ddikjara l-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna.

2. Illi jirrizulta li l-fond kien inkera mill-antekawza tar-rikorrenti lill-genituri tal-intimat Francis sive Francesco Azzopardi u sussegwentement il-kirja kienet ghaddiet ghand l-intimat billi l-genituri tieghu kienu hargu mill-fond u marru jabitaw gewwa fond iehor. Dan kien cirka s-sena 1984. M'huwiex car kemm kienet tithallas bhala kera pero' jirrizulta li llum jithallas l-ammont ta' mitejn u ghoxrin Ewro (€220) fis-sena. L-intimati konjugi Azzopardi ghadhom jokkupaw il-fond sallum b'titolu ta' kera.

3. Illi r-rikorrenti pprocediet bil-kawza odjerna fejn qieghda titlob li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront taghha l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimati Francis sive Francesco u Alexandra konjugi Azzopardi ghall-fond 86 fi Triq Guze Pace, Hamrun u dan bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u r-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din il-Qorti jidrilha xierqa fis-sitwazzjoni b'mod partikolari l-izgumbrament tal-istess inkwilini Azzopardi mil-fond de quo. Talbet ukoll sabiex il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress li l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi. Ir-rikorrenti talbet ukoll sabiex il-Qorti tillikwida kumpens u danni kif sofferti minnha wkoll ai termini tal-Ligi. Finalment talbet li tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi:</u>

Illi permezz ta' digriet tat-8 ta' Lulju, 2021 a fol. 28 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 86 fi Triq Guze'

Pace, Hamrun mill-11 ta' Awwissu 1987 u kull hames snin sat-18 ta' Marzu, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar id-9 ta' Novembru, 2021 u mahluf mill-istess Perit nhar is-26 ta' Jannar, 2022 esebit a fol. 41 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport taghha tat deskrizzjoni tal-proprjeta' mmobbli, deskrizzjoni tal-permessi u potenzjal. Sussegwentement ghaddiet sabiex ghamlet il-kunsiderazzjonijiet taghha sabiex fl-ahhar tat il-valur tal-fond u l-valur lokatizzju tal-istess.

Il-Perit Tekniku Borg Costanzi ddikjarat li bhala valur tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa dak ta' mija u sittin elf Ewro (€160,000) u dan wara li hadet konjizzjoni tal-atti u tenut il-fond in kwistjoni. Tkompli billi tghaddi ghal valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1987 sas-sena 2021 billi gie stmat bil-mod segwenti:

MIS-SENA	**SAS-SENA**	**VALUR LOKATIZJU ANNWALI €**
1987	**1992**	**€850.00**
1993	**1998**	**€1,400.00**
1999	**2004**	**€2,200.00**
2005	**2010**	**€3,000.00**
2011	**2016**	**€4,800.00**
2017	**2021**	**€5,600.00**

Il-Qorti rat li hadd mill-partijiet ma talab il-hatra ta' periti perizjuri jew b'xi mod ikkontesta dawn il-konkluzjonijiet. Rat ukoll li hadd mill-partijiet ma' ressaq domandi in eskussjoni.

<u>L-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tieni eccezzjoni tal-intimati konjugi Azzopardi:</u>

Illi permezz ta' l-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti qabel xejn trid iggib prova adegwata tat-titolu taghha fuq il-fond bin-numru 86 fi Triq Guze Pace, Hamrun. Bhala t-tieni eccezzjoni eccepixxa li hija trid iggib prova tal-ftehim tal-kirja li qieghda tigi attakkata b'din il-kawza, kif ukoll prova li din il-kirja hija suggetta ghall-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-intimati konjugi Azzopardi fit-tieni eccezzjoni taghhom ukoll eccepew illi r-rikorrenti ghandha tipprova li hija ghandha titolu ta' proprjeta' tal-fond mertu tal-kawza odjerna.

<u>Prova tat-titolu:</u>

Illi dwar il-prova tat-titolu, kif kellha okkazzjoni tiddeciedi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 inghad:

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel

Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'.

Il-Qorti rat li minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti ressqet prova sufficjenti tat-titolu taghha sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta saret sid tal-fond in kwistjoni. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu gia elenkat aktar il-fuq fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**'.

<u>Prova tal-ftehim tal-kirja:</u>

Illi prova tal-ftehim tal-kirja bil-miktub fl-atti ma tresqitx madanakollu l-ezistenza ta' xi ftehim tal-kirja gie kkonfermat mill-intimati Francis sive Francesco u martu Alexandra konjugi Azzopardi nfushom fl-affidavit taghhom a fol. 39 et seq tal-process. L-intimat Francis sive Francesco Azzopardi qal li huwa ilu jirrisjedi fil-fond sa minn meta kien ghadu zghir u in kontro-ezami (fol. 66) ikkonferma li huwa kien jghix fih mal-genituri tieghu u sussegwentement kien hadu minghandhom billi kienu marru jabitaw gewwa fond iehor. Jghid in kontro-ezami '*Kienet accettat sid il-kera li kien hemm qabel. Issa kienet mietet dik. Jigifieri bil-permess taghha.*'. In vista ta' dak li nghad il-Qorti m'ghandhiex dubju dwar l-ezistenza tal-kirja favur il-konjugi Azzopardi.

<u>Prova li l-kirja hija mharsa bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Dwar din il-parti tat-tieni eccezzjoni u cioe' li r-rikorrenti trid iggib prova li l-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, l-Qorti rat li l-intimat innifsu Francis sive Francesco Azzopardi fl-affidavit tieghu a fol. 39 tal-process ikkonferma li l-fond 86 fi Triq Guze Pace, Hamrun ilu jinkera

minnu u qabel mill-genituri tieghu ghal numru twil ta' snin u fejn huwa kkonferma li ilu fih minn meta kien zghir.

In oltre ir-rikorrenti fl-affidavit taghha a fol. 7 et seq tal-process tikkonferma li l-fond ilu mikri lill-intimat Francis sive Francesco Azzopardi u qablu mill-genituri tieghu ghal dawn l-ahhar cirka 60 sena bil-kera mizera ta' €220 fis-sena. Issostni li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta liema disposizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

Il-Qorti, wara li rat id-dikjarazzjonijiet indikati u l-provi l-ohra fl-atti, jirrizultala li l-ftehim lokatizzju sar qabel is-snin sebghin u ghalhekk m'hemmx dubju li l-kirja taqa' taht il-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant in vista ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad dawn l-eccezzjonijiet.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimati konjugi Azzopardi:</u>

Illi preliminarjament l-intimati konjugi Azzopardi eccepew illi huma ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante li m'humiex il-legittimi kontradditturi ghar-rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali u dan peress li r-rimedji mitluba huma ta' ordni pubbliku li jingiebu biss kontra l-Istat jew entita' governattiva jew pubblika.

Illi huwa accettat mill-gurisprudenza nostrana illi f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali huwa l-Istat li ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat li ghandu l-

obbligu jassigura li l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat. Fil-kawza odjerna r-rikorrenti tilmenta li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 86 fi Triq Guze Pace, Hamrun u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali.

Illi l-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et** meta kienet qieghda titratta l-kwistjoni ta' legittimu kontradittur trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili u nghad illi:

> '20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta' tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huma legittimi kuntradditturi. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'.

Din il-Qorti taqbel mal-insenjament suespost u tqis li m'ghandhiex xi zzid ma' dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost, din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari tal-intimati konjugi Azzopardi.

<u>It-tielet eccezzjoni tal-intimati konjugi Azzopardi:</u>

Illi in linea preliminari l-intimati konjugi Azzopardi eccepew illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta minn xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha stante li hija baqghet regolarment taccetta l-kera li huma baqghu ihallsu.

Illi l-Qorti assolutament ma taqbilx mal-eccezzjoni tal-intimati konjugi Azzopardi. Il-procedura odjerna hija wahda dwar ksur ta' drittijiet fundamentali u ghal finijiet tal-proceduri odjerni jekk ir-rikorrenti kinitx tiehu jew le il-kera ma ser jaffetwa xejn. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu

> xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

Illi dwar dan fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim'Ministru et** inghad illi:

> '...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi:

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

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et -vs-**

L-Onorevoli Prim' Ministru et illi:

> 'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.'.

Illi fid-decizjoni **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 illi:

> 'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[1] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[2]'.

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet:

> '[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. The search

[1] A. Grgić *et al.*, *The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.

[2] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).

for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.'.

Dwar dan il-punt, gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et** nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:

'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.

Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...'.

Illi l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu.

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori giet nominata l-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi. Din il-Qorti tqis li meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabilita' mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali nonostante l-valur mhux daqstant gholi tal-proprjeta'. Fil-fatt bhala ezempju jekk tinghata

harsa lejn is-sena 2016 il-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' mija hamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' erba 'telef u tmien mitt Ewro (€4,800) fis-sena. Fi kwalunkwe kaz hi l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc gust bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar l-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili gie wkoll ritenut fid-decizjoni kwotata aktar il-quddiem fl-ismijiet **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** illi:

> 'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat.[3] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):
>
> > "Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm

[3] **Anthony Aquilina v. Malta** (QEDB, 11/12/2014); **Joseph Falzon vs Avukat Generali** (Kost., 28/04/2017) **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019).

> ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrent in kwantu ilu jissubixxi lezjoni tad-dritt fundamentali tieghu u baqa' kostrett li jircievi kera baxxa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` tieghu stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofra minn deprivazzjoni tal-proprjeta` tieghu, stante li legalment ma setax jiehu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Illi kif sostniet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

> "*The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful.*"'.

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti l-Qorti tqis li r-rikorrenti effettivament u certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021 garrbet ksur tal-jedd fundamentali taghha sanciti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Rimedji:

Illi r-rikorrenti oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha, qed titlob li tinghata kumpens/danni li ghandhom jithallsu lilha mill-intimat Avukat tal-Istat. Ir-rikorrenti titlob rimedju fit-termini tal-ligi.

Kumpens:

Illi dwar il-kumpens dovut il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi d-danni pekunjarji li ghandhom jinghataw f'kawza bhal din m'ghandhomx ikunu ekwivalenti ghal danni civili:

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar, 2023 fl-ismijiet **Paolino sive Lino Agius et -vs- L-Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 246/19/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea nhar il-25

ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

'20. Għalhekk skont l-istima tal-perit tekniku, it-total tal-kera li sid il-kera seta' jirċievi fis-suq miftuħ kien:

- 30/4/1987 sa Frar 1999 ċirka = €23,047

  u nofs dak l-ammont hu €11,523[4]

- 27/3/2015 sal-1/6/2021 ċirka = €44,970

  Total...€56,493.

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ Cauchi v. Malta,[5] irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan soċjali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inċertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu rilevanti) = €31,636.

22. Ir-rikorrenti ddikjaraw li l-kera kienet €163.06 fis-sena. Għalhekk fil-perjodu rilevanti 30 ta' April 1987 sal-bidu ta' Frar 1999 il-kera li kienu intitolati għaliha kienet ta' ċirka €2,000, minn liema somma jrid jonqos in-nofs peress li kif spjegat nofs il-qligħ kien jappartjeni lill-mara tat-testatur. Qalu li fl-2013 sal-2015 żdiedet għal €197.58 fis-sena, bejn l-2016 u l- 2018 awmentat għal €203.14, u fl-2019 reġgħet żdiedet għal €209.64. Għalhekk fit-tieni perjodu bejn is-27 ta' Mejju 2015 sal-1 ta' Gunju 2021, il-kera kienet ċirka €1,311. Total ta' €2,311. Meta tnaqqas €31,636 - €2,311 jibqa' bilanċ

[4] Skont il-perit tekniku l-kera fl-1987 sa 1990 = €1,600 fis-sena; 1991 sa 1995 = €2,000 fis- sena; 1996 sa 1999 = €2,329 fis-sena; 2015 = €5,400 fis-sena; 2016 sa 2019 = €6,720 u 2020 = €9,600 fis-sena.

[5] Applikazzjoni numru 14013/19 tal-25 ta' Marzu 2021.

ta' €29,325.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimati konjugi Azzopardi kienu ilhom igawdu l-fond mertu tal-kawza odjerna ghal perijodu ta' cirka disgha u tletin (39) sena. Jirrizulta li l-intimati ghadhom igawdu l-fond sal-gurnata tal-llum fejn mir-risposta ghal kawza odjerna jirrizulta li ghadhom qed ivantaw il-protezzjoni tal-ligi fuq il-fond bhala residenza taghhom (fol. 22).

Illi l-Qorti tinnota li mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti Nutar Maria Antoinette Deguara saret proprjetarja tal-fond mertu tal-kawza mal-mewt tal-pro zija taghha Beatrice Cardona li kienet tatha il-fond b'titolu ta' legat permezz ta' testment tal-25 ta' Novembru, 1992 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon (fol. 9). Il-Qorti ser tikkunsidra l-perijodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni minn Ottubru 1994 u cioe' meta mietet il-pro zija Beatrice Cardona u l-perijodu ghandu jkompli sa Marzu 2021 billi t-talba giet limitata sa dakinhar (ara verbal tat-8 ta' Lulju, 2021 a fol. 28 tal-process). Dan qed isir fid-dawl ta' dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni moghtija fl-1 ta' Dicembru, 2021 fl-ismijiet **Marianne Zammit -vs- Joseph Cutajar et** fejn gie ritenut li l-proprjeta' ta' haga mhollija b'legat tghaddi ghand il-legatarju mal-mewt tat-testatur u ghalhekk ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi l-attrici f'dak il-kaz saret proprjetarja fid-data tal-mewt ta' Maria Carmela Bonello rrispettivament minn meta giet immessa fil-pussess tal-istess fond.

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin Ottubru 1994 sa Marzu 2021, kif stmat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi jammonta komplessivament ghal dak ta' disgha u tmenin elf sebgha mija u hamsin Ewro (€89,750). Mid-deposizzjoni tar-rikorrenti n-Nutar Maria Antoinette Deguara a fol. 7 et seq tal-process jirrizulta li bhala kera kien jithallas l-

ammont ta' mitejn u ghoxrin Ewro (€220) fis-sena. Imbaghad fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha tghid illi tul iz-zmien tal-lokazzjoni r-rikorrenti ma rcevietx kera li teccedi l-ammont ta' erbgha 'telef u hames mitt Ewro (€4,500). Il-Qorti kienet tippretendi li r-rikorrenti tkun aktar preciza fi kliema billi tindika bi preciz l-ammont li kienet tircievi bhala hlas. Billi m'huwiex car l-ammont li r-rikorrenti kienet tippercepixxi bhala kera l-Qorti hadet l-ammont bhala dak ta' mija hamsa u tmenin Ewro (€185) mis-sena 1995 sa 2012 u mis-sena 2013 il-quddiem l-ammont ta' mitejn u ghoxrin Ewro (€220). Dan ifisser li r-rikorrenti fil-perijodu ndikat irceviet l-ammont kumplessiv ta' hames 'telef mija u tmien Ewro u hamsa u sebghin centezmu (€5108.75). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€89,750 - €5,108.75 = €84,641.25

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€84,641.25 – 30%= €59,248.88 – 20% = €47,399.10

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: sebgha u erbghin elf tlett mija disgha u disghin Ewro u ghaxar centezmi (€47,399.10)

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet

fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' erbat 'telef Ewro (€4,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Zgumbrament:

Illi permezz tal-ewwel talba taghha r-rikorrenti titlob ukoll li l-Qorti tordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond bin-numru 86 fi Triq Guze Pace, Hamrun.

L-intimati konjugi Azzopardi laqghu ghal din it-talba fl-eccezzjoni bin-numru disa' (9) billi eccepew li l-Prim'Awla tal-Qorti Civili m'hijiex is-sede idonea sabiex tordna l-izgumbrament minn fond u tali talba hija wahda guridikament inammissibbli.

L-intimat Avukat tal-Istat ukoll eccepixxa fid-disa' (9) eccezzjoni tieghu li din il-Qorti mhijiex il-forum addatata sabiex tordna l-izgumbrament tal-intimati Azzopardi.

Illi din il-Qorti taqbel mal-eccezzjoni tal-intimati u tqis li mhijiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeciedi dwar zgumbrament ta' fond li l-inkwilini tieghu jgawdu titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qorti Ordinarja. In vista ta' dan il-Qorti ser tichad dik il-parti tat-talba tar-rikorrenti relatata mal-izgumbrament filwaqt li thalliha mpregudikata jekk titressaq quddiem il-Qorti jew Bord kompetenti.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' w' tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tilqa' d-disa' (9) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u d-disa' (9) eccezzjoni tal-intimati konjugi Azzopardi billi l-Qorti odjerna m'hijiex il-Qorti kompetenti li tordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond mertu tal-kawza odjerna;

2. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati konjugi Azzopardi safejn dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimati Francis sive Francesco u Alexandra konjugi Azzopardi ghall-fond 86 fi Triq Guze Pace, Hamrun, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tichadha f'dik il-parti relatata mal-izgumbrament tal-intimati konjugi Azzopardi;

4. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 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 lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni;

5. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi fl-ammont kumplessiv ta' wiehed u hamsin elf tlett mija disgha u disghin Ewro u ghaxar centezmi (€51,399.10);

6. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezenti decizjoni sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
14 ta' Dicembru, 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
14 ta' Dicembru, 2023