FIL-QORTI CIVILI PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

Onor. Imħallef Dr. Aaron M. Bugeja M.A. (Law), LL.D. (melit)

Illum 12 ta' Diċembru 2024

Rikors numru 335/2022

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

vs.

Alexander Vella (K.I.295644M)
L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti rat is-segwenti:

A. RIKORS

1. Rat ir-rikors ta' Raymond Azzopardi nomine ippreżentat fit-23 ta' Ġunju 2022, permezz ta' liema talab hekk:

Għaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, wara r-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

i) Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrent, il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kapitolu158 tal-Liġijiet ta' Malta ovvjament l-artikolu 5 u l-Att X tal-2009 bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, inkluż l-Att XXVII tal-2018 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Alexander Vella (K.I. 295644M) għall-fond 42, Roma, Triq Ganu, Birkirkara u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċit *inter alia* fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli qorti jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni.

ii) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 158 u l-Att X tal-2009 u l-Att XXVII tal-2018 tal-liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, peress li l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ukoll ai termini tal-liġi.

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

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

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

2. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat, ippreżentata fil-21 ta' Novembru 2022, li permezz tagħha għar-raġunijiet premessi oppona għat-talbiet.

3. Rat in-nota ta' Raymond Azzopardi ippreżentata fit-28 ta' Settembru 2023, li permezz tagħha ippreżenta ċertifikat tal-mewt ta' Alexander Vella li miet fis-16 ta' Frar 2023, biex b'hekk ċeda il-kawża fil-konfront ta' Alexander Vella stante l-mewt tiegħu filwaqt li żamm fermi t-talbiet tiegħu fil-konfront tal-Avukat tal-Istat.[1]

4. Rat li l-Qorti diversament ippreseduta fis-27 ta' Novembru 2023, ħatret lil Perit Marie Louise Caruana Galea bħala Perit Tekniku sabiex tirrelata dwar il-valur tal-fond in kwistjoni, kif ukoll il-valur lokatizju mis-sena 1987 sad-dħul fis-seħħ tal-Att relattiv.

[1] Eżebit a fol 61.

5. Rat li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea datat 2 ta' Frar 2024,[2] liema rapport ġie maħluf fil-15 ta' Frar 2024.

6. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fl-24 ta' Mejju 2024.

7. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ppreżentata fil-25 ta' Ġunju 2024.

8. Rat ix-xhieda kollha, id-dokumenti u l-atti proċesswali.

9. Rat li fil-verbal tas-26 ta' Marzu 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

B. FATTI TAL-KAŻ

10. Ir-rikorrent nomine qed jirrappreżenta lil John Mary Azzopardi[3] li huwa proprjetarju tal-fond 42, Roma, Triq Ganu, Birkirkara li kien ġie akkwistat mid-defunta Helen Azzopardi u John Mary Azzopardi b'kuntratt tat-12 ta' Jannar 1966.[4] Helen Azzopardi mietet fis-7 ta' Awissu 2019 u l-wirt tagħha iddevolva skont testment magħmul f'Ontario l-Kanada, datat 21 ta' Diċembru 2017 fejn hija innominat bħala 'trustee' tagħha lil John Mary Azzopardi.[5] John Mary Azzopardi huwa missier ir-rikorrenti Raymond Azzopardi. Jirriżulta li l-imsemmi fond huwa fond dekontrollat.[6] Il-fond in kwistjoni kien mikri lil Alexander Vella għal madwar l-aħħar ħamsin sena bil-kera ta' €326.00 fis-sena pagabbli kull tliet xhur kif jidher fil-ktieb tal-kera.[7] Alexander Vella kien baqa' jgħix fil-fond *de quo* sakemm ġie nieqes fil-mori ta' dan il-każ, fis-16 ta' Frar 2023. B'hekk dan il-każ ġie ċedut fil-konfront tiegħu.

C. L-EWWEL EĊĊEZZJONI PRELIMINARI

[2] Eżebit a fol 183.
[3] permezz tal-prokura esebita bħala Dok A fol 8.
[4] Esebit bħala Dok C fol 10.
[5] Esebit bħala Dok D fol 17 *et sequitur*.
[6] Dokument E, a fol 25.
[7] A fol 60.

11. Fl-ewwel eċċezzjoni preliminari ġie eċċepit li l-prokura datata 24 ta' Mejju 2022,[8] u t-testment datat 21 ta' Diċembru 2017,[9] ma setgħux jiġu rikonoxxuti f'Malta, b'hekk ma jistax jkollhom ebda effett legali f'Malta, peress li l-Kanada mhix parti mill-Hague Convention tas-sena 1961. Stante li ebda dokument pubbliku esteru ma jista' jiġi rikonoxxut jew jingħata piż legali jekk dan ma jkunx segwa l-formalitajiet meħtieġa għal tali rikonoxximent fl-esteru, l-Avukat tal-Istat sostna li dan ifisser li jekk ir-rikorrenti pproċeda f'din il-kawża bħala mandatarju abbażi tal-istess prokura, il-kawża kienet monka peress li l-istess prokura ma tistax tiġi rikonoxxuta.

12. Għalkemm il-prokura ma tistax titqies att pubbliku għax ma segwietx il-formalitajiet meħtieġa għar-rikonoxximent tagħha skont kif eċċepit mill-Avukat tal-Istat, fi kwalunkwe każ, din tibqa' kitba privata u għalhekk ugwalment valida, rikonoxxibbli u legalment effettiva tenur tal-imsemmi artikolu 1857(2) tal-Kodiċi Ċivili.[10]

13. F'eċċezzjoni simili sollevata fil-kawża fl-ismijiet **Raymond Azzopardi noe vs. Mary Grace Vella et**,[11] ingħad li permezz ta' l-ewwel eċċezzjoni preliminari l-Avukat tal-Istat ikkontesta il-prokura datata l-1 ta' Mejju 2022, esebita mar-rikors promotur li ma tistax tiġi rikonoxxuta hawn Malta għaliex il-Kanada mhijiex parti mill-**Hague Convention of 5 October 1961 Abolishing the Requirement of Legalisation for Foreign Public Documents**. Dik il-Qorti qalet :

> Il-liġi tagħna permezz ta' l-artikolu 1857(2) tal-Kodiċi Ċivili jippreskrivi li 'l-mandat jista' jingħata b'att pubbliku, f'kitba privata, b'ittra jew bil-fomm jew ukoll taċitament'. Ma hux meħtieġ għalhekk li għall-validità tagħha, prokura trid issir bilfors b' att pubbliku. [12]

---

[8] Annessa mar-rikors promotur u mmarkata Dok A.

[9] Anness mar-rikors promotur u mmarkat Dok D.

[10] Ara **Richard Rizzo Bamber vs. Giuseppina Rizzo** deċiża mill-Prim Awla Qorti Ċivili fil-11 ta' Jannar 1950.

[11] Deċiża fit-28 ta' Settembru 2023.

[12] Ara wkoll **John Gillard noe vs. L-Avukat tal-istat et** deċiża fit-22 ta' Novembru 2023 fejn ingħad:

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom l-intimati jargumentaw li din il-prokura speċjali mhijiex valida skond il-liġi stante li ma hix konvalidata b'apostilla mill-awtoritajiet Brittaniċi. Għal dan il-għan, jiccitaw, il-Hague Convention of 5 October 1961 Abolishing the Requirement of Legalisation for Foreign Public Documents.

Madankollu il-qorti tissottolinja fl-ewwel lok, li għalkemm id-dettami tal-liġi ordinarja għandhom jiġu mħarsa, hawn si tratta l-isfera tal-kamp kostituzzjonali fejn il-qrati għandhom diskrezzjoni aktar wiesa' sabiex jassiguraw li jintlaħaq bilanċ ġust bejn it-tħaddim tar-regoli tal-proċedura, id-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini għal smigħ xieraq u l-ekonomija tal-ġudizzju, u għalhekk m'għandhiex tirrifjuta li teżamina din il-vertenza għax mxekkla minn formalita żejda.

Għalhekk in vista tas-suespost, il-Qorti sejra tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

D. IT-TIENI EĊĊEZZJONI PRELIMINARI

14. Fit-tieni eċċezzjoni preliminari l-Avukat tal-Istat isostni li l-azzjoni odjerna hija irrita u nulla stante li anke jekk din il-Qorti tirrikonoxxi l-prokura tal-24 ta’ Mejju 2022,[13] Raymond Azzopardi aġixxa *ultra vires* il-poteri mogħtija lilu, għaliex huwa ma kienx awtorizzat li jiftaħ proċeduri legali relatati ma' ksur tad-drittijiet fundamentali relatati mal-fond *de quo.* Sostna wkoll li l-poteri li ngħataw kienu relatati biss mal-amministrazzjoni ta' propjetà u mhux biex jaġixxi bħala parti fi proċeduri legali quddiem il-Qorti.

15. Fil-kawża imsemmija iżjed il-fuq **Raymond Azzopardi nomine vs Mary Grace Vella et**, ingħad:

> Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll preliminarjament l-irritwalità u n-nullità tal-azzjoni stante li bil-prokura imsemmija ir-rikorrent Raymond Azzopardi ingħata biss poteri ta' ‘amministrazzjoni ta' propjetà u mhux biex jidħol f'litigazzjoni ma' terzi.’
>
> 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 fol 41). Għalhekk, din il-prokura għandha tissana dik preċedenti bis-saħħa tad-prinċipju tal-ius superveniens.
>
> Kif ġie kemm-il darba rilevat, ‘*hu prinċipju stabbilit mill-qrati tagħna li fejn possibbli l-atti jiġu ssanati minħabba l-ekonomija tal-ġudizzju u sabiex ma tiġix imfixkla ġustizzja minħabba formalita żejda, aktar u aktar meta t-talba (f’dan il-każ il-prokura) tista' tiġi dedotta u mifhuma meta titqies l-interità tagħha*.’[14]

16. Illi kif tajjeb sottomess fis-sottomissjonijiet tar-rikorrenti fl-atti ta' dan il-każ, ġew ippreżentati żewġ prokuri speċjali tal-1 ta' Mejju 2022,[15] u prokura speċjali oħra datata 26 ta' Settembru 2022. Fl-ewwel prokura speċjali tal-1 ta' Mejju 2022, ir-rikorrent nomine ingħata s-setgħa li jamministra u jagħmel dak kollu neċessarju konness mal-kirjiet tal-proprjetajiet in kwistjoni, fejn jingħad hekk:

---

[13] Annessa bħala Dok A.
[14] Ara **Caxton Printshop Limited vs. Valletta Audio Vision Limited** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fis- 26 ta' Lulju 2013.
[15] Fol 8.

> Administer all immovable property belonging to the Principal in the Maltese Islands, authorised actions shall include, but shall not be limited to, renegotiating lease agreements, terminating lease agreements, entering into new lease agreements, collecting lease payments and engaging/terminating suppliers of services for the properties including utlilites.
>
> To perform any act ancillary to the above or which may in the absolute discretion of the Attorney be deemed necessary to enable the Attorney to exercise for the Principal all or any of the powers here conferred.

17. Inoltre, fil-każ in eżami, saret prokura speċjali datata 26 ta' Settembru 2022[16] li permezz tagħha John Mary Azzopardi, missier ir-rikorrenti irratifika l-prokura li kien diġà għamel fil-konfront ta' ibnu Raymond Azzopardi, u ġie kkonfermat li kien qiegħed jawtorizza fost affarijiet oħra lill-istess Raymond Azzopardi sabiex jirrappreżentah fil-proċeduri odjerni quddiem il-Qrati ta' Malta. Għalhekk l-awtorità li r-rikorrenti Raymond Azzopardi akkwista mingħand missieru permezz tal-prokura, kienet mhux biex jieħu ħsieb il-kera biss, iżda wkoll biex jirrappreżentah fir-rigward tal-propjetajiet kollha tiegħu peress li l-propjetajiet ta' ommu iddevolvew kollha fuq missieru.

Għaldaqstant il-Qorti sejra tiċħad ukoll it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

E. IT-TIELET EĊĊEZZJONI PRELIMINARI

18. Permezz tat-tielet eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat sostna li ir-rikorrent m'għandux interess ġuridiku meħtieġ għal din il-kawża dwar vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, għad l-awtur tar-rikorrent John Mary Azzopardi għażel tramite l-prokuratur tiegħu, li jimposta l-kawża odjerna fil-vesti tiegħu ta' 'trustee', tad-defunta Helen Azzopardi u mhux bħala eredi tagħha. L-Avukat tal-Istat qed isostni li 'trustee', ċertament ma jistax jilmenta li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu.

19. Fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat, kompla jinsisti li 'trustee' ma jistax jilmenta li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu. Dan qiegħed jingħad għaliex 'trustee' ma jaqax taħt id-definizzjoni ta' persuna hekk kif hemm provdut fil-Kostituzzjoni u fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Għaldaqstant, ġie sottomess li John Mary

[16] Fol 34.

Azzopardi ma jistax jilmenta li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tat-"trustee" li huwa qiegħed jirrappreżenta. Di piu, ġie sottomess ukoll li f'każ li din il-Qorti ssib li kien hemm ksur, u tasal għall-konklużjoni li John Mary Azzopardi seta' jintavola tali kawża bħala "trustee", kwalunkwe kumpens li setgħa jiġi ordnat kellu jingħata biss bejn is-sena 2019 sal-2021 mill-mewt ta' Helen Azzopardi li mietet fis-7 ta' Awissu 2019 sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 fil-31 ta' Mejju 2021.

20. Għal darb'oħra din il-Qorti ser terġa' tirreferi għall-kawża **Raymond Azzopardi noe vs. Mary Grace Vella et** fejn ingħad:

> Fit-tielet klawsola 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 ddikjarat ' *<u>I 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 Mary Azzopardi*', jigifieri lilu innifsu.
>
> John Mary Azzopardi ġie għalhekk mogħti minn martu il-propjetà tagħha fil-kwalità tiegħu ta' trustee maħtur għaldaqshekk mill-istess martu fit-testment imsemmi...
>
> Ma jistax għalhekk minn ewl id-dinja jingħad li John Mary Azzopardi m'għandux interess ġuridiku u l-'victim status' meħtieġ biex jistitwixxi din l-azzjoni.[17]

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra wkoll tiċħad it-tielet eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

F. IR-RABA' EĊĊEZZJONI PRELIMINARI

21. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll preliminarjament, li l-ewwel trid tiġi ippruvata l-effettività legali tal-appuntament ta' 'trustee' sabiex jiġi stabbilit jekk hux ser jiġi rikonoxxut l-effettività legali sa dan l-appuntament ta' 'trustee' għal kull effett a tenur l-tal-liġi.

22. A skans ta' ripetizzjoni, din il-Qorti tirreferi għal dak diġà ribadit fir-rigward tal-eċċezzjoni preċedenti.

Konsegwentement in vista tal-kunsiderazzjonijiet suesposti, il-Qorti sejra tiċħad ukoll din ir-raba' eċċezzjoni preliminari.

---

[17] Ara **Raymond Azzopardi noe vs. Mary Louise Muscat u L-Avukat tal-Istat et** 331/2022 deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fid- 29 ta' April 2024.

G. IL-ĦAMES EĊĊEZZJONI PRELIMINARI

23. Permezz tal-ħames eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat isostni li kif jirriżulta mill-prokura annessa, ir-rikorrent Raymond Azzopardi jirrisjedi fil-Kanada u mhux ġewwa Birkirkara Malta, b'hekk l-Avukat tal-Istat qed jiddubita kemm dawn il-proċeduri setgħu jiġu ntavolati b'mod regolari quddiem il-Qrati ta' Malta.

24. Illi fil-prokura esebita,[18] ġie indikat l-indirizz tar-residenza ta' Raymond Azzopardi, jinsab fil-Kanada. Iżda fl-affidavit tar-rikorrent esebit mar-rikors promotur, hemm indikat li missieru bħala 'trustee' tad-defunta ommu Helen Azzopardi huwa proprjetarju tal-fond 42, Roma, Triq Ganu Birkirkara. Inoltre fl-affidavit fol 6 hemm indikat l-indirizz ta' residenza 89, Ignazio Saverio Mifsud Street, Birkirkara. Fil-fatt, anke l-prokura speċjali esebita fol 34 tal-proċess, tagħmel referenza wkoll għall-indirizz f'Ignazio Saverio Mifsud Street, Birkirkara.

25. Għalhekk, din il-Qorti ser toqgħod fuq ir-referenza li hemm fl-affidavit rigward l-indirizz li hemm referenza għalih.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn il-fatti u ċirkostanzi, il-Qorti sejra tiċħad ukoll il-ħames eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

H. **IS-SITT EĊĊEZZJONI PRELIMINARI**.

26. Fis-sitt eċċezzjoni preliminari l-Avukat tal-Istat sostna li r-rikorrent ried iġib prova tat-titolu li kellu fuq il-fond mertu ta' dan il-każ, kif ukoll prova tal-allegat ftehim tal-kirja regolata bil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

27. Fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat stqarr li mid-dokumenti esebiti f'dan il-każ huwa kien jinsab sodisfatt li John Mary Azzopardi kien tassew 'trustee' tad-defunta Helen Azzopardi.

Għalhekk, il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tas-sitt eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

---

[18] Dokument A a fol 8.

I. IL-KUNSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI DWAR IL-MERITU TAL-KAŻ

28. Fir-rikors promotur ir-rikorrent sostna li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, speċifikatament l-artikolu 5 u l-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, taw dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin Alexander Vella li miet fil-mori ta’ dan il-każ, fir-rigward tal-fond mertu ta' dan il-każ, 42, Roma, Triq Ganu Birkirkara. Konsegwentement, saħaq li kienu ġew ivvjolati drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjetà skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

29. Fir-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat sostna li ma kienx minnu li l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien jagħmilha impossibbli għas-sid li jieħu lura l-post f'idejh dan billi bl-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta, żdiedet ċirkostanza oħra meta sid seta' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja. Inoltre, sostna li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Stqarr ukoll, illi miżuri speċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn kien jaqa’ fil-kappa ta' interess ġenerali. Dwar l-isproporzjon fil-kera qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, u bl-artikolu 39(4A) tal-Att tal-2009, il-valur tal-kera ma kinitx togħla biss kull 15 il-sena skond l-artikolu 5(3C) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda kull tliet snin skont l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Di piu, ġie saħaq ukoll li t-tieni talba tar-rikorrent ma kienetx tiswa għax ma kien hemm l-ebda ksur tal-liġi. Inoltre, eċċepixxa li fejn il-lanjanza tar-rikorrent kienet tinsab diretta kontra t-tħaddim tal-artikoli li ġew introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018, tali azzjoni kienet intempestiva għax ir-rikorrent kien għadu lanqas biss ittenta jagħmel użu mir-rimedju li daħal fis-seħħ permezz ta' tali emendi. Fi kwalunkwe każ, sostna li kemm-il darba din il-Qorti kienet tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dan il-ksur seta’ jissustixxi biss sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018.

30. Dwar l-ewwel talba, il-Qorti tinnota li l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 jipprovdi:

> 1. Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 6, id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza dwar il-kera m'għandhomx jgħoddu għal ebda dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mill-ġurnata li fiha d-dar tkun reġistrata skond id-dispożizzjonijiet ta' l-artikolu 3.

2. Meta fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll (sew jekk dak iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skond l-użu jew xorta oħra) il-kerrej ikun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu, id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 3, għandu jkollhom effett u d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini għandhom japplikaw ukoll, iżda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti ma' l-imsemmija dispożizzjonijiet ta' dan l-artiklu.

3. Id-dispożizzjonijiet imsemmija fis-subartikolu 2 huma:

a. Ikun kontra l-liġi li sid il-kera ta' dar ta' abitazzjoni jirrifjuta li jġedded il-kirja ħlief f’xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija fil-paragrafu (b), u jkun kontra l-liġi wkoll li dan jgħolli l-kera, jew jimponi kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kirja, ħlief kif provdut fil-paragrafi (c) u (d).

b. Sid il-kera jista' biss jirrifjuta li jġedded il-kirja, u jista' biss jieħu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri għas-sodisfazzjon tal-bord, b'rikors biex jieħu lura l-pussess, li matul iż-żmien tal-kirja, il-kerrej kien naqas li jħallas il-kera dovut minnu għaż-żewġ skadenzi jew aktar fi żmien 15 ġurnata minn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbu biex iħallas, jew għax ikun għamel ħafna ħsara fid-dar, jew għax xorta oħra ikun naqas milli jħares il-kundizzjonijiet tal-kirja jew l-obbligu tiegħu taħtha, jew ghax ikun uża l-fond xort oħra milli prinċipalment bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

c. Il-kera li għandu jitħallas taħt l-istess kirja wara d-data tal-ewwel tiġdid tal-kirja li jsir bis-saħħa ta' dan is-subartikolu, jista' jiżdied minn sid il-kera, meta jsir dak it-tiġdid u wara t-tmiem ta' kull 15 sena li tiġi wara sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej, b'daqstant mill-kera li kien jitħallas minnufih qabel dak it-tiġdid jew qabel ma jibda kull perjodu sussegwenti ta' 15 sena, li jkun ammont li ma jeċċedix l-imsemmi kera, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak il-kera iż-żieda fl-inflazzjoni mis-sena li il-kera li għandu jiżdied kien l-aħħar stabbilit.

d. Meta fid-data jew qabel id-data ta' xi tiġdid ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni, sid il-kera jippreżenta fir-Reġistru tal-Bord, ċertifikat iffirmat minn arkitett u inġinier ċivili, u li jkun aċċettat bħala jaqbel mal-fatti mill-kerrej jew ikun ġie hekk dikjarat mill-bord fuq rikors li jsir minn sid il-kera fejn jitlob dik id-dikjarazzjoni, li juri li d-dar tkun fi stat tajjeb ta' tiswija, it-tiswijiet kollha u l-manutenzjoni kollha għandhom minn hemm il quddiem, u sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, ikunu responsabbiltà tal-kerrej.

4. Id-dispożizzjonijiet li ġejjin ta' dan is-subartikolu għandu jkollhom effett dwar il-kirjiet ta' djar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll meta l-kerrej ikun ċittadin ta' Malta. L-imsemmija dispożizzjonijiet huma:

a. Meta l-kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll tkun ġiet imġedda kif provdut fis-subartikolu (3) jew taħt l-artikolu 12(3), jew tkun saret taħt is-subartikolu (2) ta' l-imsemmi artikolu, ikun kontra l-liġi li sid il-kera ta' xi dar bħal dik jitlob mingħand xi ċittadin ta' Malta, taħt kirja li ssir wara, ikun ogħla mill-ammont li kien ikollu jitħallas bħala kera kieku l-kerrej li favur tiegħu il-kirja tkun għall-ewwel darba, hekk ġiet imġedda, jew tkun hekk saret, baqa' il-kerrej ta' dik id-dar, u kull ammont akbar li jitħallas ikun jista' jinġabar lura mingħand sid il-kera.

b. Ikun kontra l-liġi li sid il-kera jitlob il-ħlas ta' kera li jkun soġġett għal tibdil f'xi żmien qabel ma tintemm il-kirja, sew jekk it-tibdil ikun

minħabba żieda sew jekk ikun minħabba tnaqqis f'dak il-kera; u meta l-kirja ta' dar ta' abitazzjoni imneħħija mill-kontroll issir soġġetta għal dak it-tibdil il-kera li għandu jitħallas dwar dik il-kirja, għandu minkejja ftehim kuntrarju, ikun l-anqas rata li għandha titħallas għal xi parti ta' żmien tal-kirja, u kull ammont li jitħalla żejjed jista' jinġabar lura mingħand sid il-kera.

c. Ikun kontra l-liġi li sid il-kera jimponi kondizzjoni li teħtieġ li tiswijiet ta' dar ta' abitazzjoni tkun responsabbiltà tal-kerrej kemm il darba l-kirja ma tkunx bil-miktub u ċertifikat kif imsemmi fis-subartikolu (3)(d) ma jkunx anness mal-att tal-kirja.

d. Meta d-dar ta' abitazzjoni tinkera bl-għamara:

(i) jekk il-kirja ssir qabel il- 21 ta' Ġunju 1979, il-kerrej ikollu jedd, f'kull żmien li ma jkunx qabel sena wara l-imsemmija data, li jitlob li, b'effett mill-għeluq ta' 6 xhur wara d-data ta' dik it-talba, il-kirja tibqa' biss dwar il-bini u li hu jħallas biss dik il-parti tal-kera li tkun tirreferi għall-bini kif jista' jiġi miftiehem bejnu u bejn sid il-kera, jew jekk ma jkunx hemm ftehim bħal dak kif il-bord jista' jistabbilixxi fuq rikors li jsir minn xi wieħed minnhom;

(ii) Jekk il-kirja ssir wara l-imsemmija data, il-kirja għandha tiddistingwi bejn il-parti tal-kera miftiehma dwar id-dar u l-parti miftiehma dwar l-għamara u l-oġġetti l-oħra tad-dar, u l-kerrej jkollu jedd, f'kull żmien li ma jkunx qabel sena mid-data li fiha jkun ghall- ewwel darba okkupat dar mikrija, jitlob ix-xoljiment tal-kirja tal-għamara u ta' l-oġġetti l-oħra tad-dar, u b' effett minn meta jgħaddu 6 xhur wara d-data tat-talba ikollu jedd għax-xoljiment ta' dik il-kirja u li jħallas biss il-kera miftiehem dwar id-dar;

(iii) (revokat bl-Att XVIII.2004 115)

(iv) Il-jeddijiet mogħtija bid-disposizzjonijiet ta' qabel ta' dan il-paragrafu ikunu japplikaw ukoll, mutatis mutandis, dwar kull ftehim li jirreferi għal għamara jew oġġetti oħra tad-dar meta dak il-ftehim ikun hekk marbut mal-kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll li għaliha japplika dan is-subartikolu li l-imsemmija kirja ma kinitx issir kieku ma sarx ukoll l-imsemmi ftehim.

5. Bla ħsara għal kull ftehim li jkun sar qabel il-21 ta' Ġunju 1979, u bla ħsara għall-jeddijiet li kerrej jista' jkollu dritt għalihom skont dan l-artikolu, wara l-imsemmija data, id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 2, u 3 għandhom japplikaw ukoll għalkemm iż-żmien tal-kirja jkun għalaq qabel dik id-data jekk il-kerrej ikun għadu jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu f'dik id-data.

31. Imbagħad, l-artikolu wieħed (1) tal-Protokoll wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem jgħid:

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda, id-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu id-dritt ta' l-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrollaw l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżguraw il-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

32. Kif jingħad fl-appell kostituzzjonali **Sergio Falzon et vs. Alfred u Josephine konjuġi Farrugia et**:[19]

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-propjeta ta' l-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokol, u għalhekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt din il-parti tal-liġi. Iżda sabiex indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, ikun fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi mill-każ .

33. Fil-kawża **Bradshaw and others vs. Malta**[20] ingħad:

In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No.1, the court must ascertain whether by reason of the State’s interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cirted above, 57). In assessing compliance with Article 1 of protocol no.1, the court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are ‘practical and effective’. It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State’s interference with freedom of contract, and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord’s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State’s conduct (see **Immobilare Saffi vs Italy**, [GC}, no 22774/93, 54 ECHR 1999-V, and **Broniowski,** cited above 151).

34. Dwar l-interess pubbliku, il-QEDB fil-każ **James and others vs ir-Renju Unit**[21] spjegat:

Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is ‘in the public interest.’ Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national

[19] Deċiż fl-14 ta' Diċembru 2018.
[20] Appell numru 37121/15, deċiż fit-23 ta’ Ottubru 2018 mill-QEBD.
[21] Każ numru 8793/79, deċiż fil-21 ta' Frar 1986.

authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property, and of the remedial action to be taken (see mutatis mutandis, The Handyside judgement of 7 December 1976, Series A, no.24 p.22 para 48). Here as in other fields to which the safeguards of the convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of 'public interest' is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgement as to what is 'in the public interest' unless that judgement be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measure under Article 1 of Protocol no. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted.

35. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat sostna li l-miżuri leġiżlattivi kontemplati fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jammontawx għal teħid forzuż ta' proprjeta, għaliex minkejja li l-kirja tinsab protetta bil-liġi, id-drittijiet ta' sid fuq il-proprjeta xorta baqgħu għand ir-rikorrent. Billi l-miżuri leġiżlattivi jistgħu jkunu ta' interferenza fl-użu u t-tgawdija tal-propjetà fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dak li jrid jiġi eżaminat huwa jekk dan il-kontroll ta' użu ta' propjetà hux ġustifikat skont dak li jipprovdi dan l-artikolu tal-Konvenzjoni. L-Avukat tal-Istat issottometta li ma kienx hemm dubju dwar il-legalità tal-miżura u li l-miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lil persuni fil-bżonn ċertament kienu jaqgħu taħt l-interess ġenerali. L-Avukat tal-Istat kompla jsostni illi l-qofol tal-ilment tar-rikorrent kien dwar il-bilanċ xieraq u ekwu bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-jedd tar-rikorrent fit-tgawdija tal-propjetà. Għalhekk, dak li jrid jiġi eżaminat kien jekk bl-interferenza tal-Istat fil-tgawdija tal-possediment, ir-rikorrent kien ġie mgħobbi 'with a disporoportionate and excessive burden.'

36. Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li l-Istat għandu marġini wesgħin fl-apprezzament fil-leġiżlazzjoni li jippromulga sabiex itaffi l-problemi ta' akkomodazzjoni soċjali.[22]

[22] Ara l-appell kostituzzjonali **Angela sive Gina Balzan vs. l-Onorevoli Prim Ministru** (15/2018) deċiża fis-7 ta' Diċembru 2012; ara wkoll **Josephine Azzopardi pro et noe vs. l-Onorevoli Prim Ministru** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fit-28 ta' Settembru 2017.

37. F’dan il-kuntest, huwa relevanti l-każ deċiż mill-Qorti Ewropea **Aquilina vs. Malta.**[23] Dan kollu jrid jitqies fid-dawl tal-ilment tar-rikorrenti, ibbażat fuq l-allegat leżjoni tad-drittijiet fondamentali a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

38. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa mibni fuq tliet prinċipji:

(i) Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-propjetà;
(ii) Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
(iii) l-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali.

39. Dawn it-tliet prinċipji, għalkemm distinti minn xulxin huma relatati peress li l-aħħar tnejn, jitrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' ndħil fid-dritt tal-kunċett paċifiku tal-propjetà, u għalhekk iridu jinftiehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel prinċipju.

40. Għaldaqstant kwalsijasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji (i) tal-legalità, (ii) ta' l-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġonevoli bejn il-meżżi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-propjeta ta' l-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-bilanċ xieraq li għandu jinżamm bejn esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità, u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali ta' l-individwu. Għalhekk, din il-qorti jeħtiġilha tistħarreġ jekk bħala konsegwenza, tali ndħil mill-Istat u l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

41. L-Avukat tal-Istat kompla jissottometti fis-sottomissjonijiet, illi bl-introduzzjoni tal-artikolu 39 (4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqax jogħla biss kull 15 il-sena skond l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda kull tliet snin skont l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre, ġie sostnut ukoll li wieħed ma jridx jinsa li bir-riforma fil-liġijiet tal-kera il-kirjiet m'għadhomx jintirtu daqshekk faċilment. Fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat,

[23] Każ numru 40246/18 deċiż fid-9 ta' Ġunju 2020 fejn ingħad:

> However, the court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast withthe market values of the property.......(See, for example, Anthony Aquilina vs Malta no. 3851/12, 63, 11 December 2014; **Montanaro Gauci & Others vs Malta**, 31454/12, 54-55, 30 August 2016; and Zammit and Attard Cassar, cited above 62.

saret referenza wkoll għall-Att XXVII tal-2018, li permezz tiegħu is-sitwazzjoni li kien fiha r-rikorrent tjiebet fis-sens illi ingħata rimedju. F'dan ir-rigward, saret referenza fis-sottomissjonijiet għal sentenza fl-ismijiet **Maria Fatima Vassallo et vs. Avukat tal-Istat et.**[24] L-Avukat tal-Istat sostna li l-interferenza kienet waħda skond il-liġi, u twettqet sabiex tilħaq l-għanijiet soċjali fl-interess pubbliku u għalhekk sabiex jinżamm bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-sid, wieħed għandu jżomm f'moħħu li miżura meħuda fl-interess pubbliku għandha tattira kumpens li għandu jkun ferm anqas mill-valur sħiħ fis-suq.

42. Relevanti ħafna huwa l-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs. l-Onorevoli Prim Ministru et**,[25] fejn ġie ribadit:

> Huwa minnu li l-Istat għandu marġini wiesa' ta' apprezzament fejn jidħlu aspetti soċjali fil-kontroll tal-propjetà u illi l-Artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokol ma jiggarantixxix illi, meta l-kontroll tal-użu tal-proprjetà jsir biex tinqeda ħtieġa soċjali, is-sid għandu jkollu dħul minn proprjetà daqskemm jirrendi is-suq ħieles. Barra minn hekk, kiri taħt il-Kapitolu158, jeħles lis-sid minn ċerti obbligazzjonijiet, bħal ma hija obbligazzjoni ta' tiswijiet, normalment jintrefgħu minn sid il-kera. Fattur ieħor rilevanti hu illi il-kera jiżdied kull tliet snin, għalkemm naturalment kemm ikunu biżżejjed dawn iż-żidiet jiddependi fuq kien xieraq jew le il-kera oriġinali li fuqu jinħadmu dawn iż-żidiet.
>
> Madankollu, ukoll meta jitqiesu dawn il-fatturi, id-diskrepanza bejn il-kera li taghti l-liġi u l-kera li jagħti suq ħieles hija kbira wisq, wkoll jekk tqis l-inqas stima favorevoli għas-sid. L-analiżi bir-reqqa li għamlet l-ewwel qorti wara li ħasbet fit-tul turi illi, meqjusa l-fatturi relevanti kollha, il-liġi għalkemm magħmul għal skop leġittimu ma tħarisx ukoll il-ħtieġa ta' proporzjonalità huwa għalhekk ma tgħaddix mill-eżami ta' l-Artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokol.

43. Għall-fini tal-każ in eżami, ir-rikorrent ma kellux għażla ħlief li jottempera ruħu mad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-miżuri leġislattivi imsemmija. Huwa minnu li permezz tal-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, il-kera bdiet tiżdied kull tliet snin, iżda xorta waħda kienet tibqa' diskrepanza kbira bejn il-valuri lokatizji fis-suq ħieles imqablin ma dawk statutorjament awmentati.

44. Huwa minnu li l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa sabiex jilleġiżla u joħloq mekkaniżmi li jipproteġu liċ-ċittadini fil-

[24] Deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-17 ta' Ġunju 2022.
[25] Każ numru 75/2014/1, deċiża fil-25 ta' April 2018.

bżonn. Iżda dan ma jistax isir a skapitu tal-jeddijiet ta' proprjeta ta' ċittadini oħra li jistgħu ikunu iżjed abbjenti. Fil-qadi tad-dmirijiet soċjali tiegħu l-Istat ma jistax jippreġudika b'mod proporzjonat id-drittijiet ta' sidien ta' fondi billi jagħmel miżuri wara l-libsa tal-interess ġenerali.

45. Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, sar titjib sostanzjali għaliex issa kien hemm rimedju. Iżda dan l-iżvilupp ma jneħħix u ma jxejjinx ksur tad-drittijiet fundamentali li kienu diġà seħħew fis-snin preċedenti għad-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att. Għaldaqstant il-fehma ta' din il-Qorti hija konkordi mal-insenjamenti ġurisprudenzjali li l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 u l-Att X tal-2009 ma jipprovdux għas-salvagwardja adegwata favur is-sid tal-propjetà.

46. L-individwu ma jistax jiġi ipprivat mill-użu libera tal-propjetà tiegħu għal ħafna snin, u fil-frattemp jitħalla jirċievi kera miżera għax dan ikun jammonta għal ksur ta' dritt fundamentali taħt l-artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Konsegwentement, din il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet limitatament safejn l-ilment kien jirrigwarda l-Att X tal-2009 iżda mhux ukoll dak b'referenza għall-Att XXVII tal-2018.

Kumpens

47. Il-ġurisprudenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali tgħid li jistgħu jiġu akkordati lil werrieta ta' de cuius danni u kumpens anteċedenti għal meta wirtu in kwantu jkunu daħlu fiż-żarbun legali tat-testatur, u ċjoe, tal-ante-kawża fit-titolu.[26] Madankollu, dan japplika sakemm l-individwu jkun ottjena l-propjetà permezz ta' wirt u mhux akkwistaha b'donazzjoni jew b'bejgħ.

48. F'dan il-każ, John Mary Azzopardi, kien akkwista l-fond flimkien ma' martu Helen Azzopardi b'kuntratt pubblikat fl-1966. Mal-mewt ta' martu fis-7 ta' Awissu 2019, il-wirt taghha iddevolva skont it-testment tagħha magħmul fil-Kanada, fejn hija innominat bħala 'trustee' lil John Mary Azzopardi. Għaldaqstant, John Mary Azzopardi bħala werriet ta' martu Helen Azzopardi daħal fiż-żarbun tagħha, kif tajjeb sottomess mir-rikorrent fis-sottomissjonijiet.

---

[26] Ara **Rita Falzon vs. Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022, **Erika Gollcher et vs. Avukat tal-istat** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022; **Carmel Sammut vs. Maria Stella Dimech** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021; **Franco Buttigieg and Others vs. Malta** QEDB deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, u **Amato Gauci vs. Malta** QEDB deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.

B'hekk, kwalunkwe kumpens jibda jiddekorri mit-30 ta' April 1987 - mid-dħul fis-seħħ tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

49. Illi ġara pero li fil-mori ta' dan il-kaz, il-fond de quo kien diġa ġie vakat in kwantu l-inkwilin Alexander Vella laħaq miet fis-16 ta' Frar 2023.

50. Madankollu, din il-Qorti tqis, illi fil-mument li daħal fis-seħħ l-artikolu 12B bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrent ingħata rimedju effettiv li jitlob awment fil-kera tal-fond. Fl-appell kostituzzjonali fl-ismijiet **Mary Rosaria Mills vs. L-Avukat tal-Istat et**[27] ġie ritenut:

> Ladarba l-possibiltà lill-attriċi titlob awment fil-kera ġiet introdotta fl-2018 (meta dahal fis-sehh l-Artikolu 12 B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta) u mhux fl-2021, kif ikkunsidrat l-ewwel qorti, allura l-kumpens kellu jekk xejn jiġi likwidat b'effett sa Lulju 2018 u mhux sal-2021.
>
> Għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunarji il-qorti ser tqis li l-perjodu relevanti jiġi fi tmiemu f'Lulju 2018. [28]

51. Din il-Qorti taqbel ukoll ma dawn il-konsiderazzjonijiet, u tqis li l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ma jistax jitqies li jmur oltre l-10 ta' Lulju 2018 meta huwa ġie li setgħa jitlob rimedju effettiv bid-data tad-dhul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 bl-Att XXVII tal-2018.

52. Skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea[29] il-valur tal-imsemmi fond huwa ta' €215,000, u l-valur lokatizju komplessiv tal-fond mertu ta' dan il-każ, għall-perjodu bejn is-sena 1987 sas-sena 2018 skont il-mudell numru 2, kien is-segwenti:

Perjodu	**Kera annwu**
Sena 1987 sa 1991	€ 900
Sena 1992 sa 1996	€ 1350
Sena 1997 sa 2001	€ 2025
Sena 2002 sa 2006	€ 3150

[27] Deċiż fid- 29 ta' Marzu 2023.
[28] Ara wkoll **Dorothy Mifsud vs. George Falzon et** (142/2019) deċiża mill-Prim Awla Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fit-2 ta' Diċembru 2021; **Alfred Attard vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2023.
[29] A fol 183 *et sequitur*.

Sena 2007 sa 2011	€ 3800
Sena 2012 sa 2016	€ 4180
Sena 2017 sa 2018	€ 5510

53. F'dan il-każ il-kirja kienet waħda residenzjali. Kif ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali f'kawżi reċenti,[30] il-komputazzjoni tal-kumpens għandha ssir skont il-kriterji stabbiliti fil-paragrafi 103, 104 u 105 tal-każ **Cauchi vs. Malta**.[31]

Kumpens għal dann pekunarji u non-pekunarji

54. In vista ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, u skond il-valutazzjonijiet fir-rapport tal-Perit Tekniku tal-qorti il-Perit Marie Lousie Caruana Galea, il-komputazzjoni tal-kumpens ser tkun kif ġej:

55. Dan jammonta għal total ta' €83,096 (mill-1 ta' Mejju 1987 sal-10 ta' Lulju 2018 - il-valuri lokatizzji annwali suċitati magħdudin kollha flimkien).

56. Mill-insenjament tal-ġurisprudenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta':

30% għall-għan leġittimu tal-liġi = €24929 (€83096 – €24929 = €58167).

57. Minn din is-somma ser jerġa' jitnaqqas ammont ta' 20%, rappreżentanti l-inċertezza li r-rikorrent kien ikollu sabiex jirnexxilu iżommu l-propjetà mikrija matul iż-żmien kollu ikkonċernat iġifieri l-ammont ta' €11,633.

20% għall inċertezza tar-rikorrenti sabiex jikru l-fond matul il-perjodu kollu hawn fuq imsemmi bil-valuri imsemmija mill-perit tekniku (€58167 – €11,633 = € 46,534).

58. Minn dan l-ammont ta' **€46,534**, jrid jitnaqqas l-ammont ta' kera ipperċepita matul is-snin.

---

[30] Ara **Joseph Cremona vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2023; **Camilleri Helen vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonlai fil-31 ta' Mejju 2023; **John Edward Vassallo et vs. Carmen Cardona et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2023; **Francesca Stivala vs. Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023; **Godfrey Cosaitis vs. Avukat tal-Istat et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Ottubru 2023.
[31] Każ numru 14013/19, deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Ġunju 2021.

59. Il-kera ipperċepita matul is-snin kollha ser tiġi komputata hekk:

60. Tidher il-kera ipperċepita matul is-snin skont il-kotba tal-kera eżebiti kienet hekk dik ta' sebgħin Liri Maltin (Lm70) fis-sena bejn 1987 u l-1997. Fl-1998 il-kera għoliet bid-doppju għal mija u erbgħin Liri Maltin (Lm140) fis-sena. Din il-kera baqgħet l-istess għalkemm fl-2008 din bdiet titħallas fl-ekwivalenti fl-Euro fl-ammont ta' €81.50 kull tliet xhur, ammontanti għal €326 fis-sena. B'hekk bejn l-1 ta' Mejju 1987 u l-10 ta' Lulju 2010 tħalsu **€8769** f'kera lis-sid mill-inkwilin.

61. Mill-ammont ta' €46,534 irid jitnaqqas l-ammont ta' kera imħallsa, ossija l-ammont ta' €8769 li allura jammonta għal bilanċ ta' **€37,765**.

62. Għalhekk, l-ammont ta' danni pekunarji jammontaw għal **€37,765**.

63. Referibbilment għad-danni non-pekunarji, il-posizzjoni traċċjata mill-ġurisprudenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali hi li l-jedd għal-kumpens non-pekunarju ma jintiritx għaliex dak huwa personali għall-persuna li tkun batiet dik it-tbatija.[32] F'dan il-kaz, pero John Mary Azzopardi kien akkwista l-fond flimkien ma' martu fis-sena 1966. Il-kumpens għad-dannu pekunjarju f'dan il-każ ġie kalkulat sal-10 ta' Lulju 2018, iġifieri qabel ma ġiet nieqsa martu fl-2019. F'dan il-każ il-Qorti tqis li għandhom jigu likwidati danni non-pekunarji fis-somma ta' **elf euro (€1,000)**.

64. Għalhekk, il-kumpens totali għad-danni pekunarji u non pekunarji huwa ta' **tmienja u tletin elf seba' mija ħamsa u sittin euro (€38,765)**.

65. Dan il-kumpens għandu jitħallas mill-intimat Avukat tal-Istat.

Deċide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qegħda:

[32] Ara **Maria Concetta Camilleri et vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022; **Anthony Bezzina vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tas-sitt eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat, kif ukoll tas-sbatax il-eċċezzjoni in kwantu l-inkwilin ġie nieqes fil-mori tal-proċeduri;**
2. **Tilqa' limitatament is-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, f'dik il-parti li titratta l-fatt li bl-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista' jitlob ripresa tal-fond iżda tiċħadha fil-kumplament tagħha kif ukoll tilqa' l-erbatax u s-sittax-il eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat b'referenza għall-Att XXVII tal-2018; u**
3. **Tiċħad ir-rimanenti eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.**

U konsegwentement:

4. **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li fil-konfront tar-rikorrent, il-fatti suesposti u l-operazzjoni tal-Kapitolu 158, senjatament l-artikolu 5 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Alexander Vella (illum defunt) għall-fond 42 Roma, Triq Ganu Birkirkara u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, kif sanċit inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);**
5. **Tilqa' limitatament it-tieni talba billi tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 158 u tal-Att X tal-2009, <u>iżda mhux</u> b'riferenza għall-Att XXVII tal-2018, u dan billi ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress li l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma rriflettietx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-propjetà in kwistjoni.**
6. **Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-kumpens għal danni pekunjarji u dawk non pekunjarji fl-ammont ta' tmienja u tletin elf seba' mija ħamsa u sittin euro (€38,765).**
7. **Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' tmienja u tletin elf seba' mija ħamsa u sittin euro (€38,765) bħala kumpens għal danni pekunjarji u dawk non pekunjarji ai termini tal-liġi, bl-imgħax mid-data ta' din is-sentenza sal-ġurnata tal-pagament effettiv,**
8. **Bl-ispejjeż ikunu wkoll a kariku tal-Avukat tal-Istat.**

Ft/Aaron M. Bugeja,
Imħallef

Christianne Borg
Deputat Reġistratur