MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-18 ta' Ġunju, 2025

Rikors Kostituzzjonali Numru 332/2022/1 LM

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

vs.

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

Il-Qorti,

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

Helen Azzopardi li mietet fis-7 ta' Awwissu, 2019 skont ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bħala "Dokument B" [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent *nomine*'], fejn issottometta dan li ġej:

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

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

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

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

5. *Illi kif fuq ingħad, il-kera li l-intimat Cauchi huwa tenut iħallas a tenur tal-liġi jammonta għal inqas minn ħamsin lira fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula xi ftit bl-Att X tal-2009.*

6. *Illi* ai termini *tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun jiżdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar, 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.*

7. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini intimati bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni;*

8. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

9. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv* ai termini *tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista' jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

10. *Illi ġialadarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta'* "fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'**Beleyer vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs The United Kingdom [GC], nru. 44302/02, §75, ECHR 2007-III)** u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż f'**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27** u **44 tal-21 ta' Diċembru, 2010.***

11. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt flagranti tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-terminu tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar, 2014 u R&L, s.r.o. and Others § 108)**.*

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

13. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif* del resto *diġà ġie deċiż mill-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta'***

Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

14. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'kawżi li jirrigwardaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi pprivat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża **"Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru, 2006**, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler vs Malta"**, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta", deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru, 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018.***

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

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

(I). ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta senjatament, u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti inkluż l-Att XXIV tal-2021 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Anthony Cauchi (K.I. 0337946M) għall-fond 82, Giovanni House, John Borg Street, Birkirkara, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti* inter alia *fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni;*

(II) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta senjatament, u l-Att X tal-*

2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti inkluż l-Att XXIV tal-2021 talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini *tal-Liġi.*

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

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

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

2. Rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'] ippreżentata fit-23 t'Awwissu, 2022, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"Jesponi bir-rispett:

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

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

3. Illi ***in linea preliminari wkoll****, u mingħajr preġudizzju għas-suespost jonqos l-interess ġuridiku meħtieġ, u anke l-*victim status *meħtieġa, biex saret din il-kawża dwar vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem. L-awtur tar-rikorrenti, John*

Mary Azzopardi, għażel, tramite l-prokuratur tiegħu, li jimposta l-kawża odjerna ***fil-vesti tiegħu ta'*** **trustee***, tad-defunta Helen Azzopardi,* ***u mhux bħala l-eredi tagħha.*** Trustee *ċertament ma jistax jilmenta li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu;*

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

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

"Jesponi bir-rispett:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Permezz tas-sentenza tagħha mogħtija fil-15 ta' Settembru, 2023, din il-Qorti kienet iddeċidiet illi:

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

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

5. Rat illi r-rikorrent *nomine* appella minn din is-sentenza permezz ta' rikors imressaq minnu quddiem il-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Settembru, 2023, fejn spjega li meta ppreżenta r-rikors promutur, huwa ppreżenta kuntratt b'ieħor. Fil-fatt, flimkien mar-rikors tal-appell, ir-rikorrent *nomine* ppreżenta rikors separat b'talba speċifika sabiex ikun awtorizzat jissostitwixxi l-kuntratt esebit minnu oriġinarjament mal-kuntratt il-korrett. Fir-rikors tal-appell tiegħu, ir-rikorrent qal li m'għandu jkun hemm l-ebda kontestazzjoni li hu u l-ġenituri tiegħu huma s-sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u li pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera qegħdin isiru proċeduri fl-ismijiet '**Raymond Azzopardi pro et noe *vs.* Awtorità tad-Djar u Anthony Cauchi**', fejn intalab

awment fil-kera *pendente lite*, liema talba ġiet milqugħa mill-Bord, u b'hekk l-intimat Cauchi beda jħallas kera fl-ammont ta' €160 fix-xahar b'effett mill-1 ta' Lulju, 2023. Ir-rikorrent talab lill-Qorti Kostituzzjonali tirrevoka s-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Settembru, 2023, u tilqa' t-talbiet tiegħu, u jekk ma tirrimettix l-atti lura quddiem din il-Qorti, tillikwida d-danni sofferti minnu fis-somma ta' disa' u ħamsin elf, mija u tmienja u sebgħin Euro (€59,178) u/jew somma oħra verjuri, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas din is-somma, u dan wara li jiġi dikjarat li r-rikorrent sofra leżjoni għall-jeddijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

6. Permezz ta' rikors separat imressaq minnu fl-istess ġurnata, ir-rikorrent talab lill-Qorti Kostituzzjonali tawtorizza s-sostituzzjoni tal-kuntratt li jinsab anness mar-rikors promutur, datat 12 ta' Jannar, 1966 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, mal-kuntratt tas-27 ta' Jannar, 1962 fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius, riferibbli għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

7. Rat illi fir-risposta tiegħu għar-rikors tal-appell intavolat mir-rikorrent, l-Avukat tal-Istat qal li filwaqt li huwa jaqbel mal-import tas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fil-15 ta' Settembru, 2023, jiġifieri li r-rikorrent *nomine* ma ġabx prova valida tat-titolu fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, huwa ma kienx qiegħed jaqbel mal-parti tas-sentenza ta' din il-Qorti fejn ċaħdet it-tieni u l-ħames eċċezzjonijiet preliminari tiegħu, u għalhekk kien ser ikun qiegħed iressaq appell inċidentali flimkien mar-risposta għar-rikors tal-appell tar-rikorrent. L-Avukat tal-Istat qal li l-prova li tinġieb mill-parti li qiegħda tippretendi ħlas ta' danni minħabba ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha, għandha tkun ċara, u li sserraħ moħħ il-ġudikant li r-rikorrent tassew għandu titolu fuq il-fond in kwistjoni. Qal li fin-nuqqas ta' tali prova, il-Qorti ma tista'

tassumi xejn, u l-kuntratt ta' akkwist esebit mir-rikorrent, jirreferi għal fond ieħor u mhux il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

8. Rat illi l-Avukat tal-Istat, fl-appell inċidentali mressaq minnu spjega li r-rikorrent *nomine* qiegħed jaġixxi bħala mandatarju tal-assenti Giovanni Maria sive John Mary Azzopardi permezz tal-prokura tal-1 ta' Mejju, 2022, minn fejn jirriżulta li huwa lanqas biss jirrisjedi hawn Malta, iżda ġewwa l-Awstralja. L-Avukat tal-Istat qal li ladarba jidher li r-rikorrent huwa assenti minn Malta, huwa qatt ma seta' jippreżenta dawn il-proċeduri. Qal ukoll li minn qari tal-prokura tal-1 ta' Mejju, 2022, għandu jirriżulta ċar li r-rikorrent qatt ma kien awtorizzat sabiex jipproċedi b'kawżi ta' indoli kostituzzjonali, u għalhekk għandu jiġi deċiż li din il-kawża hija inammissibbli stante li proċeduralment hija irrita u nulla.

9. Rat illi fir-risposta mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat għar-rikors imressaq mir-rikorrent fejn dan talab li jkun awtorizzat jissostitwixxi l-kuntratt esebit minnu fir-rikors promutur mar-rikors il-korrett, l-Avukat tal-Istat oġġezzjona għal dan, u qal li r-rikorrent ma ġab l-ebda raġuni valida għaliex il-kuntratt tas-27 ta' Jannar, 1962 ma kienx disponibbli għalih fl-ewwel istanza. Qal ukoll li kien jinkombi fuq ir-rikorrent li jressaq il-provi meħtieġa sabiex jipprova t-talbiet tiegħu, u r-rikorrent m'għandux jiġi ppremjat għat-traskuraġni tiegħu.

10. Rat illi l-intimat Anthony Cauchi ukoll oġġezzjona għat-talbiet tar-rikorrent *nomine*, u qal li r-rikorrent kellu diversi opportunitajiet sabiex jikkoreġi l-iżvista tiegħu quddiem il-Qorti tal-ewwel istanza. Qal ukoll li r-rikorrent dejjem aċċetta l-ħlas tal-kera mingħandu.

11. Rat illi permezz ta' risposta ippreżentata fl-14 ta' Novembru, 2023, ir-rikorrent wieġeb għall-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat billi qal li fil-liġi

Maltija, prokura tista' tingħata b'diversi mezzi, inkluż bil-fomm, u b'mod taċitu. Qal ukoll li huwa mar oltre, għaliex ippreżenta prokura speċjali bid-data tas-26 ta' Settembru, 2022, liema prokura ma jsirx riferiment għaliha mill-Avukat tal-Istat fl-appell inċidentali tiegħu. Ir-rikorrent qal li din il-prokura speċjali mogħtiija lilu minn missieru Giovanni Maria sive John Mary Azzopardi li jinsab residenti l-Kanada, u awtorizzah jiftaħ proċeduri f'ismu u jidher f'ismu f'tali proċeduri. Ir-rikorrent qal ukoll li mhuwiex minnu li huwa assenti minn Malta, u fil-prokura speċjali ppreżentata minnu, hemm indikat l-indirizz tiegħu ġewwa Birkirkara. Qal ukoll li l-intimat Anthony Cauchi kkonferma bix-xhieda tiegħu, li kemm ilu li r-rikorrent irritorna mill-Kanada, huwa jħallas il-kera lilu direttament.

12. Rat illi l-Qorti Kostituzzjonali, permezz ta' digriet mogħti fl-14 ta' Novembru, 2023, iddeċidiet:

> "*Reġgħet rat ir-rikors ta' Raymond Azzopardi* nomine *tal-25 ta' Settembru, 2023.*
>
> *Rat ir-risposta tal-partijiet l-oħra li opponew għat-talba ta' produzzjoni ta' dokument ġdid.*
>
> *Din il-Qorti ssib li t-talba għal tibdil tal-kuntratt ta' akkwist esebit fl-atti ma' dak li qed jintalab li jiġi esebit b'dan ir-rikors ġie xprunat mis-sentenza tal-ewwel Qorti li sabet li l-atturi ma ppruvawx it-titolu fuq il-fond mertu tal-kawża. Ir-rikorrenti jissottomettu li bi żball esebew il-kuntratt ħażin dwar il-provenjenza tat-titolu.*
>
> *F'ċirkostanzi oħra din il-Qorti ma kienx ikollha esitazzjoni li tiċħad it-talba għax il-kawża fl-ewwel grad ġiet deċiża fuq provi li ressaq l-attur stess u mhux sew li fi stadju ta' appell jiddaħħlu provi li setgħu u messhom tressqu sew quddiem l-ewwel Qorti.*
>
> *Madankollu f'dan il-każ ta' indoli kostituzzjonali u ma hu ser iseħħ ebda preġudizzju li ma jistax jissewwa, ebda riżultat fejjiedi ma hu ser jintlaħaq jekk il-Qorti tiċħad it-talba.*
>
> *Għalhekk il-Qorti tilqa' t-talba tal-attur għall-produzzjoni tal-kuntratt tas-27 ta' Jannar, 1962 atti Nutar Emanuel Agius dan mingħajr ebda preġudizzju għall-appell u r-risposta u d-determinazzjoni li tista' tagħmel il-Qorti minħabba dan l-episodju.*
>
> *Spejjeż għal ġudizzju finali."*

13. Rat illi permezz ta’ sentenza mogħtija fl-20 ta’ Jannar, 2025, il-Qorti Kostituzzjonali, wara li qieset iż-żewġ appelli, dak tar-rikorrent, u l-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat, mis-sentenza tal-15 ta’ Settembru, 2023, iddeċidiet:

> “10.Nibdew bl-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat, li jolqot il-validità tal-kawża, u li ġie mfisser hekk:
>
> *»Dan l-appell inċidentali huwa indirizzat lejn dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel qorti ma qablitx mat-tieni u ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat (ara paragrafu 15 u 16 tas-sentenza tal-15 ta’ Settembru, 2023). Peress li l-ewwel qorti ma ndirizzatx dan fil-parti dispożittiva iżda indirizzat l-eċċezzjonijiet preliminari fil-parti razzjonali, għalhekk l-esponent qiegħed iressaq l-aggravju wieħed.*
>
> *»Rigward dan l-aggravju, l-esponent ma jaqbilx mad-deċiżjoni tal-ewwel qorti u dan għas-segwenti raġunijiet li ħa jiġu mfissra aktar ’l isfel.*
>
> *»Raymond Azzopardi qiegħed jaġixxi bħala mandatarju tal-assenti Giovanni Maria sive John Mary Azzopardi permezz tal-prokura tal-1 ta’ Mejju, 2022. Ħarsa lejn tali prokura, mal-ewwel wieħed jintebaħ li r-rikorrent stess lanqas biss jirrisjedi hawn Malta iżda jirrisjedi ġewwa 258A, French Street, Tuart Hill, West Australia 6060. Peress li r-rikorrent jidher li huwa assenti minn Malta, u qatt ma nġabet prova mir-rikorrent stess biex jirribatti dan għalhekk ċertament huwa qatt ma seta’ jipproċedi bl-intavolar ta’ din il-kawża.*
>
> *»Iżda mhux hekk biss, għal darb’oħra ħarsa lejn il-prokura tal-1 ta’ Mejju, 2022 jidher biċ-ċar li r-rikorrent qatt ma kien awtorizzat sabiex jipproċedi b’kawżi ta’ indoli kostituzzjonali dan għaliex il-prokura testwalment tgħid:*
>
> »The Attorney shall be authorised to perform the below duties on behalf the principal:
>
> - To administer all immovable property belonging to the Principal in the Maltese Islands (hereinafter referred to as ‘the property’). Authorised actions shall include but shall not be limited to, renegotiating the lease agreements, terminating lease agreements, entering into new lease agreements, collecting lease payments and engaging/terminating suppliers of services for the properties, including utilities;
> - 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.

»Għalhekk peress li r-rikorrent qatt ma kien awtorizzat sabiex jintavola din il-kawża u hija proċeduralment irrita u nulla, din il-kawża għandha tiġi dikjarata inammissibbli;

11. L-attur wieġeb hekk:

»Fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni mressqa mill-Avukat tal-Istat, jiġi rilevat li l-ewwel qorti spjegat li, fil-liġi Maltija, prokura tista' tingħata b'diversi mezzi, inkluż bil-fomm u saħansitra b'mod taċitu. U dan billi għamlet referenza għal artikolu 1857(2) tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi:

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

»B'hekk l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ma treġix, għaliex l-esponenti kien qiegħed konformi mal-liġi meta intavola l-proċeduri.

»Minkejja s-suespost, l-esponenti mar oltre, u ppreżenta prokura speċjali datata 26 ta' Settembru, 2022, liema prokura ma ssirx referenza għaliha mill-appellant Avukat tal-Istat fl-appell inċidentali tiegħu. Din il-prokura speċjali kienet mogħtija lill-esponenti Raymond Azzopardi mingħand missieru Giovanni Maria sive John Mary Azzopardi li jinsab residenti l-Kanada, u awtorizzah fost oħrajn li jiftaħ proċeduri u jidher fi proċeduri miftuħa f'ismu Malta. F'din il-prokura speċjali ġew elenkati l-proċeduri kollha li nfetħu mill-esponenti noe, fosthom il-kawża odjerna, li għaliha l-esponenti Raymond Azzopardi kien awtorizzat biex jipproċedi.

»L-ewwel qorti kienet sodisfatta dwar l-intendiment tal-proċeduri, infatti qalet li "M'hemmx dubju li dawn il-proċeduri nfetħu bl-intiża li jiġi ssalvagwardjat il-patrimonju tal-ġenituri tar-rikorrent; u l-għan tiegħu huwa li jingħata kumpens għas-snin kollha li matulhom il-ġenituri tiegħu kienu kostretti jidħlu f'relazzjoni lokatizja forzata u jirċievu kera baxxa għal dan." Għalhekk, in vista tas-suespost, l-osservazzjonijiet li saru mill-ewwel qorti rigward iċ-ċaħda tat-tieni eċċezzjoni tal-appellanti għandhom jiġu kkonfermati minn dina l-qorti.

»Fir-rigward tal-ħames eċċezzjoni, mhuwiex minnu li r-rikorrenti huwa assenti minn Malta. Tant hu hekk li fil-prokura speċjali, li l-appellant Avukat tal-Istat għażel li ma jirreferix għaliha, hemm indikat l-indirizz ta' Raymond Azzopardi f'Malta, u ċioe ... Birkirkara.

»Fuq dan il-punt issir referenza ukoll għax-xhieda tal-intimat Anthony Cauchi datata 2 ta' Diċembru, 2022 fejn jgħid jikkonferma li jħallas lil Raymond Cauchi (recte, Azzopardi) kemm ilu li ġie mill-Kanada u nikkwota:

»Mistoqsija: Sewwa, issa kemm ilek tħallas il-kera lil Ray għan-nom ta' missieru?

»Xhud: Issa, waħda, issa; ġie mill-Kanada u ħa over hu għax kont inħallas lil Harry, lil zijuh.

»Dan huwa ukoll rifless fil-ktieb tal-kera, anness fl-atti permezz ta' nota tal-intimat, ippreżentata seduta stante *nhar it-2 ta' Diċembru, 2022, fejn il-kera għall-perijodu bejn Settembru 2022 u Novembru 2022 tħallset mill-intimat direttament lil Raymond Azzopardi.*

»In vista tas-suespost, l-aggravju tal-appellant Avukat tal-Istat huwa frivolu u vessatorju, u għandu jiġi miċħud.

12. Fil-verità l-ewwel qorti ma qisitx il-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, dik fejn jgħid illi l-mandatarju tal-attur ma kienx Malta meta fetaħ il-kawża.

13. F'kull każ, kien fuq il-konvenut l-oneru li jagħmel prova tal-premessa li fuqha hija msejsa l-eċċezzjoni, viz. illi l-mandatarju tal-attur kien assenti minn Malta meta nfetħet il-kawża. Din il-prova fittex li jagħmilha billi juri li fuq il-prokura l-indirizz tiegħu mhuwiex f'Malta iżda fil-Kanada. L-attur min-naħa l-oħra ressaq lill-kerrej tal-fond biex jgħid illi l-kera jħallsu lil-mandatarju wara li dan ġie lura Malta mill-Kanada.

14. Li huwa rilevanti huwa l-waqt meta nfetħet il-kawża bil-preżentata tar-rikors u mhux il-waqt meta ngħatat il-prokura. Li l-mandatarju kien il-Kanada meta ngħata l-prokura ma huwiex prova illi kien għadu l-Kanada meta fetaħ il-kawża, aktar u aktar meta l-kerrej, li ovvjament joqgħod hawn Malta, jgħid illi l-kera jħallsu hu.

15. Billi għalhekk ma saritx il-prova li fuqha l-Avukat tal-Istat sejjes l-eċċezzjoni, din il-parti tal-aggravju hija miċħuda.

16. L-Avukat tal-Istat jgħid ukoll illi f'kull każ il-prokura ma tagħtix lill-mandatarju s-setgħa illi jiftaħ kawża kostituzzjonali.

*17. Jingħad qabel xejn illi fl-atti ma hemmx biss il-prokura tal-1 ta' Mejju, 2022 iżda wkoll oħra li ngħatat fis-26 ta' Settembru, 2022 li biha l-mandatarju ngħata espressament is-setgħa li jiftaħ din il-kawża kostituzzjonali f'isem il-mandant. Għalhekk, ukoll jekk fil-bidu l-mandatarju ma kellux din is-setgħa, dak li għamel ġie ratifikat mill-mandant u għalhekk is-sitwazzjoni ġiet regolarizzata bis-saħħa tal-*ius superveniens.

*18. F'kull każ, iżda, ladarba s-setgħat mogħtija lill-mandatarju fl-ewwel prokura "*shall include ... renegotiating lease agreements, terminating lease agreements, entering into new lease agreements" *kif ukoll* "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", *u, biex itemm kirjiet sabiex ikun jista' jagħti kirjiet ġodda, kien meħtieġ li l-mandatarju jiftaħ f'isem l-attur proċeduri biex jimpunja l-liġijiet li*

jżommuh milli jagħmel hekk, is-setgħa li jiftaħ din il-kawża kienet impliċita fis-setgħat l-oħra li ngħatawlu.

19. Din il-parti tal-aggravju hija għalhekk ukoll miċħuda.

20. Ngħaddu mela għall-appell ewlieni, dak tal-attur, li jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti sabet illi l-attur ma seħħlux jagħmel prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond. L-appell ġie mfisser hekk:

»L-ewwel qorti bbażat id-deċiżjoni tagħha fuq il-fatt illi, fil-fehma tal-istess qorti, il-prova tat-titolu ma ġietx pruvata.

»L-appellanti jiċħad din il-konklużjoni bil-qawwa stante illi t-titolu ġie pruvat permezz tal-provi miġjuba matul il-kawża.

»Hekk kif indikat fir-rikors promutur, il-ġenituri tal-appellant, John u Helen Azzopardi kienu akkwistaw, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Emanuele Agius datat 27 ta' Jannar, 1962, il-fond mertu tal-kawża.

»Sfortunatament, bi żvista, minkejja din id-dikjarazzjoni, jidher li mar-rikors promutur ġie anness kuntratt ieħor. Infatti l-kuntratt relatat mal-fond mertu tal-kawża jinsab fil-file tad-ditta legali Fenech and Fenech Advocates, u kien hemm anness bl-intendiment li dan ġie anness mar-rikors promotur. Ġara iżda li, peress li r-rikorrenti fetaħ numru ta' kawżi kostituzzjonali fl-istess waqt, meta kienu qegħdin jiġu kkumpilati d-dokumenti għal mar-rikorsi ġie anness kuntratt b'ieħor mar-rikors odjern.

»Il-ġenwinità ta' dan l-iżball hija riflessa fil-fatt li fl-elenku tad-dokumenti hemm dikjarat kuntratt datat 12 ta' Jannar, 1966, fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut, minflok kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Emanuele Agius datat 27 ta' Jannar, 1962, u kien proprju l-kuntratt imsemmi fl-elenku tad-dokumenti li ġie anness u mhux kuntratt kwalunkwe. Għalhekk, tista' tgħid li l-iżball huwa wieħed ta' copy paste, fejn il-kuntratt imsemmi fl-elenku nesa jitbiddel għal kuntratt li kien jinsab fir-rikors promutur, u kien konsegwenza t'hekk li ġie anness kuntratt b'ieħor.

»Kontestwalment ma' dan l-appell, l-appellant qiegħed jintavola rikors għal awtorizzazzjoni sabiex tkun tista' sseħħ sostituzzjoni tal-kuntratt, u b'hekk jiġi ppreżentat il-kuntratt rigwardanti l-fond mertu tal-kawża.

»Fil-kawża bin-numru 348/2021/1 li tinsab pendenti quddiem il-Qorti Kostituzzjonali, bl-ismijiet, <u>Selby Limited et v. Avukat tal-Istat et</u> differita għas-sentenza nhar il-25 ta' Ottubru, 2023, ġie intavolat rikors simili. Dan billi r-rikorrenti talbu awtorizzazzjoni sabiex jiġi preżentat kuntratt in sostituzzjoni għal kuntratt li kien jinsab anness mar-rikors promutur, stante l-fatt li bi żvista ġie

preżentat kuntratt b'ieħor. Il-Qorti Kostituzzjonali, permezz ta' digriet datat 21 ta' Frar, 2023, laqgħet it-talba u ordnat li jiddaħħal fl-atti l-kuntratt in sostituzzjoni.

»Ma hemm ebda kontestazzjoni dwar il-fatt li l-appellant u l-ġenituri tiegħu huma sidien tal-fond mertu tal-kawża.

»Infatti, pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera hemm għaddejjin proċeduri fl-ismijiet, Raymond Azzopardi noe v. Awtorità tad-Djar u Anthony Cauchi rikors numru 567/2022 li jinsabu fi stadju avvanzat, u li fihom l-appellant talab l-awment fil-kera pendente lite, liema talba ġiet milqugħa. Id-differiment li jmiss huwa għall-4 ta' Ottubru, 2023 tant illi l-Bord li Jirregola l-kera ordna pendente lite bid-digriet tiegħu tal-31 ta' Mejju, 2023 li l-intimat jibda jħallas kera fix-xahar ta' €160 mill-1 ta' Lulju, 2023 ... .

»Kieku l-proprjetà msemmija ma kinitx proprjetà tar-rikorrenti noe, il-Bord li Jirregola l-Kera ma kienx iżid il-kera pendente lite.

»L-awment pendente lite diġà juri li r-rikorrent sofra leżjoni u danni tul iż-żmien liema ħaġa hija konfermata ukoll bir-rapport peritali tal-Perit Marie Louise Caruana Galea oltre illi sas-seduta li jmiss tal-4 ta' Ottubru, 2023 il-Perit Alexei Pace u l-Perit Hector Zammit nominati mill-Bord tal-Kera se jippreżentaw ir-rapport tagħhom.

»Fi proċeduri bħal dawn, fejn l-appellant jitlob kumpens għal leżjoni ta' drittijiet, il-prova ewlenija hija dik li jiġi ppruvat il-pussess tal-fond mertu tal-kawża minn terz inkwilin, li ilu jirrisjedi fil-fond għal għexieren ta' snin, a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema liġi dejjem tatu protezzjoni sabiex jibqa' jokkupa l-imsemmi fond u li tali pussess ċaħħad lis-sidien esponenti minn tgawdija u użu tal-proprjetà tagħhom.

»Infatti kif dikjarat fl-affidavit tar-rikorrenti, il-fond kien ilu mikri lill-intimat inkwilin Cauchi u l-antekawża tiegħu għal diversi snin, għal kera ta' circa LM35 fis-sena. Mill-1 ta' Jannar, 2010 ai termini tal-Att X tal-2009 il-kera kienet għoliet għal €185 kif jirriżulta mill-kopji tal-ktieb tal-kera ppreżentat mill-inkwilin seduta stante nhar it-2 ta' Diċembru, 2022. Il-ktieb tal-kera serva ta' konferma tar-relazzjoni lokatizja bejn ir-rikorrenti, il-familja tiegħu u l-intimat Anthony Cauchi.

»Fir-risposta tal-istess Anthony Cauchi huwa jikkonferma t-titolu lokatizju li huwa għandu fuq il-fond in kwistjoni illi huwa dejjem gawda u qablu niesu tul iż-żmien imma qed jippretendi illi r-rikorrenti daħlu fil-lokazzjoni b'mod liberu u li huwa dejjem ħallas il-kera skont il-liġi u m'għandux ibati u wisq inqas danni morali.

»Waqt is-seduta datata 3 ta' Frar, 2023, ingħatat prova ulterjuri fejn l-inkwilin innifsu xehed viva voce, u spjega li ilu jgħix fil-fond in kwistjoni mill-1965. L-intimat ikkonferma wkoll li l-post oriġinarjament kien ta' John Azzopardi u l-mara tiegħu, u ċioe tal-ġenituri tar-rikorrenti Raymond Azzopardi u spjega li l-ktieb tal-kera fih

l-isem "Harry Azzopardi", li jiġi ħu s-sid, ħu John Azzopardi, u dan għaliex Harry kien jiġbor il-kera f'isem John, peress li John kien jgħix barra minn Malta. Wara Harry Azzopardi, beda jiġbor il-kera l-appellant Raymond Azzopardi għan-nom ta' John Azzopardi.

»Aktar minn hekk, minkejja li l-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu talab li r-rikorrenti jġib prova tat-titolu li għandu fuq il-fond mertu tal-kawża, u l-allegat ftehim tal-kirja inkluż prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġġetta għal kirja regolata b'Kap. 69, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jiddikjara: "F'dan il-każ l-esponent jinsab sodisfatt mid-dokumenti esebiti f'din il-kawża, u kif imfissra fid-daħla ta' din in-nota, li John Mary Azzopardi huwa tassew *trustee* tal-mejta Helen Azzopardi ...".

»Dan il-punt ġie anke rikonoxxut mill-ewwel qorti fejn tiddikjara: "... ġiet sollevata wkoll l-eċċezzjoni li r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond għalkemm fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jirtira din l-eċċezzjoni."

»Il-fatt li din l-eċċezzjoni miġjuba mill-Avukat tal-Istat kienet ġiet sorvolata, ma kellhiex titqajjem u tiġi sindakata ulterjorment mill-qorti, stante li, kif joħroġ ċar mill-gwida uffiċjali tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem dwar l-allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Il-kunċett ta' possediment huwa mfisser b'dan il-mod:

> »"*The concept of "possessions" in the first part of Article 1 of Protocol No. 1 is an autonomous one, covering both 'existing possessions' and assets, including claims, in respect of which the applicant can argue that he or she has at least a 'legitimate expectation'. 'Possessions' include rights in rem (recte, in re) and in personam. The term encompasses immovable and movable property and other proprietary interests."*

» ... ...

»Diġà intwera mill-esponenti f'dan l-appell dwar kif ċertu provi mressqa minnu, u saħansitra anke kkonfermati mill-inkwilin, juru illi huwa għandu interess ġuridiku sostantiv f'dawn il-proċeduri. Dawk il-provi, abbinati mad-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Raymond Azzopardi fl-affidavit tiegħu, ukoll juru bl-aktar mod ċar l-interess ġuridiku tal-esponenti; Terġa' u tgħid, insibu deċiżjonijiet fejn saħansitra l-qorti qieset illi r-rikonoxximent mill-inkwilin tas-sidien – wirja tal-interess ġuridiku nnifisha – kienet prova ugwali daqslikieku s-sid rikorrenti ressaq provi dokumentarji sabiex juri l-pretensjoni tiegħu. F'dan is-sens, issir riferenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet <u>Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez</u>, deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Mejju tal-2021:

> »Il-qorti tqis li tali prova ngabet u li mhemm l-ebda dubju li r-rikorrent huwa tabilħaqq is-sid tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u anke s-soċjetà

intimata tirrikonoxxi lir-rikorrent bħala sid ta' dawn il-fondi. Barra minn hekk, f'kawżi ta' din ix-xorta, ir-rikorrent mhux rikjest iġib prova ta' titolu assolut jew oriġinali fir-rigward tal-fond."

»In linea ma' dan, importanti li ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet Victor Gatt et v. Avukat Ġenerali et (Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), deċiża fil-15 ta' Lulju, 2010) fejn fiha ntqal hekk:

»L-intimati eċċepew in linea preliminari li r-rikorrenti jridu, fl-ewwel lok, jippruvaw it-titolu tagħhom. Din il-qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix waħda rei vindicatoria, u kwindi mhux meħtieġ il-prova diabolica ta' titolu oriġinali. Hu biżżejjed li r-rikorrenti juru interess ġuridiku fl-esitu ta' din il-kawża. Il-qorti qieset li s-soċjetà intimata Maltapost plc tirrikonoxxi li hi tikri din il-proprjetà mingħand ir-rikorrenti, u dan jirriżulta mill-proċeduri li hi stess feħtet kontra l-awtur tar-rikorrenti quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, u mill-ħlas regolari tal-kera indirizzat lill-istess missier ir-rikorrenti."

»Għaldaqstant u għar-raġunijiet premessi, kull prova li ġiet preżentata hija evidentement prova li tkompli ssaħħaħ il-pretensjoni tar-rikorrenti Raymond Azzopardi illi qiegħed jidher bħala mandatarju tal-assenti Giovanni Maria sive John Mary Azzopardi, u ċioe s-sid tal-post in kwistjoni u li Anthony Cauchi huwa l-inkwilin tar-rikorrenti.

»... ... ...

21. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk:

»Għalkemm fl-appell tiegħu l-appellant qiegħed jilmenta dwar id-deċiżjoni tal-ewwel qorti għaliex ċaħdet it-talbiet tar-rikorrent qua appellant u sabiex la ma nġabitx prova tat-titolu huwa ma ta l-ebda raġuni valida għaliex għandha tiġi mħassra u revokata s-sentenza, għajr il-fatt li l-appellant spjega li huwa ppreżenta kuntratt b'ieħor u li ma għandux x'jaqsam mal-mertu ta' din il-kawża, xejn ġdid f'dawn it-tip ta' każijiet li sfortunatament qegħdin jiġu tratti bħala kawżi ta' giljottina minflok kawżi straordinarji ta' natura kostituzzjonali. Fis-sewwa, l-ewwel qorti kienet korretta li tasal għal konklużjoni li ma nġabitx prova tat-titolu;

»L-esponent jitlaq billi l-ewwel u qabel kollox jenfasizza li huwa qatt ma irtira l-eċċezzjoni tiegħu u li għandha tinġieb prova tat-titolu u ċioe s-sitt eċċezzjoni tiegħu. L-esponent spjega li huwa jinsab sodisfatt li John Mary Azzopardi huwa tassew trustee ta' Helen Azzopadi. Madankollu, lil hinn minn jekk l-esponent qajjimx jew irtirax tali eċċezzjoni jew le, hija bil-wisq loġiku li sabiex ir-rikorrent qiegħed jilmenta li qed jiġi mfixkel fit-tgawdija ta' ħwejġu taħt il-Konvenzjoni Ewropea, l-ewwel u qabel kollox dak li jkun irid jirnexxilu juri li dik il-proprjetà li qed jiġi mċaħħad minnha, tappartjeni lilu (ara Carmelo sive Charles Busuttil and Others v. Malta deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-17 ta'

Settembru, 2013 u Paul Cachia et v. L-Avukat Ġenerali et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Mejju, 2014).

»Kien nuqqas da parti tal-appellant li jressaq prova tat-titolu tiegħu u li jressaq id-dokumenti rilevanti għall-każ odjern u li jindirizza l-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimati. Ta' min jinnota li l-appellant ħa attitudni (recte, atteġġjament) pjuttost leġġera fir-rigward tal-provi u għalhekk ma jistax issa jippretendi li jiġi ppremjat għal dan in-nuqqas, li huwa kollu frott it-traskuraġni. L-appellant kellu ż-żmien kollu sabiex jintavola rikors promutur bid-dokumenti korretti peress li f'dan it-tip ta' proċeduri m'hemm l-ebda preskrizzjoni u għaldaqstant m'hemm l-ebda għaġġla sforzata fuq l-istess rikorrent. Kellu kull opportunità wkoll li fl-istadju tal-provi tiegħu jressaq il-kuntratt korrett. Issa ma jistax jippretendi li jiġi f'dan l-istadju inoltrat tal-proċeduri u jitlob li jressaq il-kuntratt tax-xiri tal-fond mertu tal-kawża u ċioe tal-fond 82, Giovanni House, John Borg Street, Birkirkara u b'konsegwenza ta' dan jittenta li jerġa' jiftaħ l-istadju tal-provi.

»F'dan il-kuntest, ikun siewi li l-esponent jibda biex jagħmel referenza għal dak li hemm imniżżel f'regolament 7 tar-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon Ordni (L.S. 12.09) fejn hemmhekk insibu li bl-eċċezzjoni ta' dak li hemm imniżżel b'mod differenti f'dawn ir-Regoli, id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, u ta' kull leġislazzjoni sussidjarja magħmula bis-saħħa ta' dak il-Kodiċi, "għandhom japplikaw mutatis mutandis għal proċediment quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili u l-Qorti Kostituzzjonali msemmija fir-regola 2".

Ta' min jgħid li dak li hemm imniżżel f'dan ir-regolament huwa wkoll direttament applikabbli għall-ilmenti tar-rikorrenti safejn dawn imbagħad ġew imsejsa fuq il-Konvenzjoni Ewropea, u dan bis-saħħa ta' dak li jgħid l-artikolu 4(6) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

»Ikkunsidrat dan, peress li fir-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon Ordni ma nsibu xejn li jirregola l-piż tal-prova u l-grad li għandu bżonn jiġi milħuq mir-rikorrenti f'kawżi bħal ta' din l-għamla, allura jsegwi li japplikaw fis-sħiħ il-prinċipji legali li jirregolaw il-kawżi ċivili u li joħorġu mill-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (il-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta).

»L-artikoli 559 u 562 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta huma ċari u jeżiġu li r-rikorrenti għandhom "fil-każijiet kollha" jġibu "l-aħjar prova" li jistgħu jġibu, u li l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah.

»... ... .

»Huwa minnu li, kif tgħallimna l-ġurisprudenza tagħna, sabiex wieħed jipprova t-titolu tiegħu f'kawża ta' dan it-tip m'hemmx bżonn li ssir il-prova tat-titolu bil-mod rigoruż li ssir f'azzjoni bħal tal-actio rei vindicatoria. Biss però, ma jfissirx li l-prova

li tinġieb m'għandhiex turi ċara, jew li sserraħ moħħ il-ġudikant li tassew ir-rikorrenti qua appellant għandhom jedd fuq l-art in kwistjoni. L-appellant ma jistax jippretendi li, fin-nuqqas ta' prova, din il-qorti għandha tassumi li nġiebet prova tat-titolu jew tassumi li għandha titolu fuq il-fond mertu tal-kawża.

»Meqjus dan kollu, l-uniċi provi li jitfgħu piż fuq il-prova tat-titolu huwa l-kuntratt ta' akkwist li madanakollu jappartjeni lil fond ieħor li mhuwiex mertu ta' din il-kawża. Għalhekk, l-esponent huwa tal-fehma soda li dak kollu li ntqal minn Raymond Azzopardi fl-affidavit tiegħu u ċioe li missieru huwa proprjetarju tal-fond 82, Giovanni, Triq John Borg, Birkirkara, m'għandux jitqies li huwa biżżejjed biex iwassal lil din il-qorti tikkonkludi li r-rikorrent għandu titolu fuq il-fond mertu tal-kawża u bl-applikazzjoni tal-massima ta' *quod gratis asseritur, gratis negatur* dak kollu li ntqal fl-affidavit ta' Raymond Azzopardi m'għandux jitqies bħala suffiċjenti.

»Din il-qorti, hekk kif presjeduta kemm-il darba kellha l-opportunità li tisħaq fuq il-fatt li dawn il-każijiet qegħdin jiġu trattati bħala kawżi ta' fast track (ara fost oħrajn is-sentenza tal-31 ta' Mejju, 2023 fl-ismijiet Roberta Calleja u Rachelle Buttigieg v. Avukat tal-Istat et).

»Issir piena referenza għas-sentenza Christopher Sella noe et v. Lawrence Ancillieri et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, fid-29 ta' April, 2022 u li issa għaddiet in ġudikat fejn il-qorti osservat li:

> »Il-qorti trid turi t-tħassib tagħha għaliex fil-kawża odjerna r-rikorrenti ħadu attitudni pjuttost leġġera fir-rigward tal-provi li kellhom iressqu quddiemha. Dan huwa każ ċar fejn il-partijiet naqsu milli jġibu l-provi meħtieġa sabiex din il-qorti tkun tista' tagħti l-ġudizzju tagħha kif mitlub."

»Bla ma hemm għalfejn jingħad, ġaladarba r-rikorrent naqas milli jipprova sewwa l-allegazzjoni li huwa għandu t-titolu fuq il-fond in kwistjoni, dan għandu jwassal għaċ-ċaħda tat-talbiet kollha tal-appellant. ... .. Għalhekk l-appell tal-appellant għandu jiġi miċħud."

22. Tassew illi f'din il-kawża l-attur wera wisq traskuraġni. Minkejja l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li riedet prova tat-titolu, ħalla li l-kawża tasal għas-sentenza bla ma ntebaħ illi l-prova kien fittex li jagħmilha b'dokument żbaljat. Mhux biss ippreżenta dokument b'ieħor meta fetaħ il-kawża – żball li forsi tasal biex tifhmu minħabba l-volum ta' karti – iżda wkoll wara l-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat proprju fuq dan il-punt, meta din il-qorti eċċezzjonalment tatu l-fakoltà b'digriet tal-14 ta' Novembru, 2023 li jikkoreġi l-iżball u jippreżenta d-dokument tajjeb, xorta baqa' ma ppreżentax kopja tal-kuntratt li bih jgħid illi kiseb il-fond. Tassew illi fir-rikors jgħid illi l-fond kisbu b'kuntratt tas-27 ta' Jannar, 1962 fl-atti tan-Nutar Emmanuele Agius, u eventwalment ippreżenta kopja ta' kuntratt tas-27 ta' Jannar, 1962 fl-atti tan-Nutar Emmanuele Agius. Iżda dak il-kuntratt mhuwiex dak li bih

kiseb il-fond li bih il-fond tah lil terzi – lil ċertu Emanuele Gauci – b'sub-enfitewsi għal sbatax-il sena, li jfisser li l-attur ħa żball ieħor meta fir-rikors qal li kiseb il-fond b'dak il-kuntratt. Mill-kuntratt tas-27 ta' Jannar, 1962 jidher illi l-attur kien kiseb il-fond b'kuntratt tat-23 ta' Mejju, 1957 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut. Kopja ta' dan il-kuntratt ma ngħabitx.

23. Mhux biss, iżda wkoll il-kopja tal-kuntratt tas-27 ta' Jannar, 1962 li hemm fl-atti ma hijiex kopja awtentikata kif trid il-liġi, għax hija awtentikata minn avukat meta l-art. 74 tal-Att dwar il-Professjoni Nutarili u Arkivji Nutarili (Kap. 55) jgħid illi huwa biss in-nutar li jkun irċieva l-att, jew il-konservatur tiegħu, li jista' jagħti kopja tal-att.

24. Jgħid ukoll ħażin l-attur – u din id-darba mhux żball ġenwin iżda tentattiv li jitfa' l-bżar fl-għajnejn – meta fir-rikors tal-appell jgħid li l-Avukat tal-Istat irtira l-eċċezzjoni li trid prova tat-titolu. L-Avukat tal-Istat ma għamel xejn minn dan; li rtira l-Avukat tal-Istat kienet l-eċċezzjoni dwar il-validità tal-ħatra tal-attur bħala trustee tal-wirt ta' martu. Tassew illi l-ewwel qorti għamlet żball li taħseb illi l-Avukat tal-Istat irtira l-eċċezzjoni dwar it-titolu, iżda dan ma jiġġustifikax lill-attur milli jippreżenta dak li qalet erronjament l-ewwel qorti bħala fatt. Din il-qorti xejn ma tħares favorevolment lejn manuvri ingannevoli.

25. Madankollu jibqa' l-fatt illi f'sentenza tas-7 ta' Ottubru, 2024 fl-ismijiet <u>Aldo Fiorini et v. L-Avukat tal-Istat et</u> (Rik. Kost. Nru. 356/2022) din il-qorti qalet hekk:

> »25. ... ... Li hu rilevanti għall-għanijiet ta' din il-kawża ma huwiex jekk l-atturi għandhomx titolu ta' proprjetà iżda jekk għandhomx titolu li jagħtihom jedd li jitħallsu l-kera ... ... "

26. Rilevanti wkoll huwa dak li qalet din il-qorti fis-sentenza tal-15 ta' Jannar, 2024 fil-kawża fl-ismijiet <u>Paul Galea et v. L-Avukat tal-Istat et</u> (Rik. Kost. Nru. 634/2021):

> "16. ... ... bl-istqarrija tal-kerrejja illi ilhom is-snin iħallsu l-kera lill-ġenituri tal-atturi u, wara mewthom, lill-attur Paul Galea f'ismu u f'isem ħutu, ma jistax ma jingħadx illi tressqet prova għall-anqas li l-atturi wkoll wara l-mewt tal-ġenituri tagħhom kellhom pussess u għad għandhom pussess. Billi fin-nuqqas ta' prova kuntrarja l-pussessur jitqies sid, din hija prova tajba u biżżejjed għall-għanijiet ta' din il-kawża."

27. Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji, din il-qorti tasal biex tgħid illi l-attur għamel il-prova illi bejnu u bejn il-konvenut Cauchi hemm relazzjoni ta' bejn sid il-kera u kerrej li bis-saħħa tagħha għandu l-jedd għall-ħlas tal-kera, li hu biżżejjed għall-għanijiet ta' din il-kawża. Dan joħroġ kemm mix-xhieda tal-mandatarju tal-attur u kif ukoll mix-xhieda tal-kerrej, u mill-fatt illi l-kera jitħallas lill-attur, u kif ukoll mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-22 ta' Novembru, 2023 fl-ismijiet <u>Raymond Azzopardi noe v. Anthony Cauchi et</u> (Rik. nru. 567/22) fejn il-bord osserva:

»Illi dwar it-titolu l-bord huwa sodisfatt mid-dokumenti preżentati mir-rikorrenti mar-rikors promutur, b'dan illi l-irċevuti tal-kera juru li ma hemmx kontestazzjoni li bejn il-partijiet hemm relazzjoni ta' sid il-kera u inkwilin."

28. Barra minn hekk, il-kuntratt tas-27 ta' Jannar, 1962 (għalkemm mhux awtentikat kif trid il-liġi) ukoll jagħmel prova illi l-attur kellu l-pussess tal-fond għallinqas minn dakinhar. Tassew ma ġiex imfisser kif il-pussess materjali tal-fond għadda minn idejn Emanuele Gauci, li kiseb il-fond b'subenfitewsi tas-27 ta' Jannar, 1979, għal idejn omm il-kerrej tallum li, kif jixhed l-istess kerrej mietet fl-1978 u għalhekk ġa kienet tikri l-fond qabel ma ntemmet is-sub-enfitewsi favur terzi. Għalkemm dan kollu, ukoll fid-dawl tal-imġieba minus quam perfecta *tal-attur, joħloq ftit dubji, din il-qorti madankollu xorta hija sodisfatta illi hemm provi biżżejjed tal-interess tal-attur għall-għanijiet ta' din il-kawża.*

29. Għalhekk tilqa' l-appell tal-attur.

30. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat u tilqa' dak ewlieni tal-attur. Għalhekk tirriforma s-sentenza appellata billi tħassarha fejn l-ewwel qorti ddeċidiet illi "ma tistax tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors promutur, u dan għaliex m'hemm xejn li jindika li l-proprjetà akkwistata minn missier ir-rikorrent bil-kuntratt tal-1966 ... hija l-istess proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri", *u, minflok, tiddikjara li saret il-prova illi l-attur għandu leġittimazzjoni attiva biex imexxi b'din il-kawża. Tikkonferma s-sentenza fil-bqija.*

31. Tibgħat l-atti lura lill-ewwel qorti sabiex jitkompla s-smigħ.

32. L-ispejeż marbutin mal-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat iħallashom l-Avukat tal-Istat. L-ispejjeż tal-appell ewlieni, billi dan l-appell kien provokat minn nuqqasijiet tal-attur, iħallashom l-attur."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

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

ħames snin kull wieħed. Il-Perit Caruana Galea ppreżentat ir-rapport tagħha fit-30 ta' Jannar, 2023, u ħalfitu fis-6 ta' Frar, 2023.

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' Marzu, 2025, il-partijiet qablu li l-kawża tista' titħalla għas-sentenza.

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

14. Ir-rikorrent huwa l-proprjetarju tal-fond 82, 'Giovanni House', John Borg Street, Birkirkara [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], liema fond kien ġie akkwistat mill-ġenituri tiegħu permezz ta' kuntratt tas-27 ta' Jannar, 1962 fl-atti tan-Nutar Emmanuele Agius, u dan skont dak premess fir-rikors promutur ippreżentat mir-rikorrent *nomine*. Omm ir-rikorrent, Helen Azzopardi, ġiet nieqsa fis-7 t'Awwissu, 2019, u l-wirt tagħha jinsab regolat b'testment li hija għamlet f'Norfolk County, Ontario, il-Kanada, fejn innominat lil żewġha John Mary Azzopardi bħala l-eżekutur testamentarju u t-*trustee* tagħha. Ir-rikorrent spjega li l-fond mhuwiex dekontrollat, u ilu mikri lill-intimat għal madwar ħamsin sena, b'kera baxxa li għal bosta snin kienet ta' anqas minn ħamsin Lira Maltin fis-sena. Ir-rikorrent *nomine* spjega li minkejja l-emendi leġislattivi introdotti bl-Att X tal-2009, li ppermettew żieda fil-kera kull tliet snin skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni, il-kera li s-sidien tal-fond qegħdin jirċievu hija waħda irriżorja, filwaqt li l-inkwilin baqa' protett fil-kirja permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009. Qal li l-livell baxx ta' kera li huwa rċieva tul is-snin, l-inċertezza dwar ir-ripreża ta' dan il-fond, u n-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali disponibbli għal sidien ta' fondi simili, huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

15. Permezz tat-talbiet tiegħu lil din il-Qorti, ir-rikorrent *nomine* talab li jiġi dikjarat li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-artikolu 5 tiegħu, u l-Att X tal-2009, kif ukoll l-Att XXIV tal-2021, jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Cauchi, bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'il-Konvenzjoni Ewropea']. Ir-rikorrent *nomine* talab ukoll lil din il-Qorti tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tal-kumpens u tad-danni sofferti minnu, kif ukoll talab li ssir il-likwidazzjoni tal-imsemmi kumpens u l-kundanna tal-Avukat tal-Istat sabiex iħallas dan il-kumpens u danni lir-rikorrent *nomine*.

16. L-intimat Avukat tal-Istat qajjem diversi eċċezzjonijiet preliminari fir-risposta tiegħu. Beda billi eċċepixxa li l-prokura tal-24 ta' Mejju, 2022, u t-testment tal-21 ta' Diċembru, 2017, ma jistgħux jiġu rikonoxxuti minn din il-Qorti, u dan għaliex dawn m'għandhom l-ebda effett legali f'Malta ladarba huma dokumenti li ġew redatti fil-Kanada, liema pajjiż mhux firmatarju tal-Konvenzjoni tal-Aja tal-1961. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li għalhekk d-dokumenti li ġew ippreżentati in atti kellhom isegwu ċerti formalitajiet biex ikunu jistgħu jiġu esegwiti fl-esteru. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrent aġixxa *ultra vires* il-poteri fdati, għaliex huwa qatt ma kien awtorizzat jistitwixxi proċeduri ta' din ix-xorta dwar ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien, iżda kien awtorizzat biss li jamministra l-proprjetà għan-nom ta' missieru. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrent m'għandu l-ebda interess ġuridiku u l-ebda *victim status* f'dawn il-proċeduri, u li missieru qiegħed jidher f'dawn il-proċeduri bħala *trustee* u mhux bħala eredi ta' Helen Azzopardi. Qal li għalhekk trid tiġi ppruvata l-effettività legali tal-ħatra tat-

trustee. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrent jgħix l-Awstralja, u li għalhekk huwa persuna assenti minn Malta. Fil-mertu, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrent kellu jġib prova tat-titolu u tal-ftehim tal-kirja, filwaqt li eċċepixxa li fil-każ odjern ma kien hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda hemm biss kontroll fuq l-użu tal-proprjetà mis-sidien tagħha.

17. L-intimat Anthony Cauchi min-naħa tiegħu eċċepixxa li r-rikorrent qiegħed jabbuża mill-proċess kostituzzjonali, għaliex qiegħed jagħmel użu minn din il-proċedura straordinarja meta kellu għad-dispożizzjoni tiegħu rimedju ordinarju. L-intimat Cauchi eċċepixxa wkoll li r-rikorrent kellu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond, u żied jgħid li huwa ma jistax jinstab ħati ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għaliex huwa ċittadin privat li dejjem osserva l-liġi. Qal li min-naħa tiegħu huwa dejjem ħallas il-kera b'mod puntwali, u r-rikorrenti dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera mingħandu, filwaqt li kien hemm dewmien biex infetħu dawn il-proċeduri, liema dewmien jindika li r-rikorrenti ma kinux daqstant aggravati bil-kirja u ċ-ċirkostanzi li jirregolawha.

<u>Provi u riżultanzi</u>

18. Flimkien mar-rikors promutur tiegħu, ir-rikorrent *nomine* ppreżenta l-*affidavit* tiegħu stess[1]; kopja tal-prokura li permezz tagħha r-rikorrent Raymond Azzopardi ġie mogħti s-setgħa li jamministra l-proprjetà ta' missieru John Azzopardi[2]; kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Helen Azzopardi[3]; kopja tal-kuntratt tat-12 ta' Jannar, 1966 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut[4]; kopja tat-

[1] *A fol.* 6 tal-proċess.
[2] *A fol.* 8 tal-proċess.
[3] *A fol.* 9 tal-proċess.
[4] *A fol.* 10 tal-proċess.

testment ta' Helen Azzopardi tal-21 ta' Diċembru, 2017[5]; kopja taċ-ċertifikat ta' non-dekontroll[6]; u kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali.[7]

19. Fl-*affidavit* tiegħu, ir-rikorrent qal li huwa mandatarju ta' missieru John Mary Azzopardi li jgħix il-Kanada, u li kien ġie maħtur mid-defunta ommu Helen Azzopardi bħala *trustee* u eżekutur testamentarju tagħha. Qal li missieru huwa proprjetarju tal-fond, liema fond ilu mikri lill-intimat Cauchi għal aktar minn ħamsin sena, b'kera li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ. Qal li f'każijiet bħal dawn l-inkwilini għandhom l-għażla li jieħdu faċilitajiet bankarji biex ikunu jistgħu jixtru proprjetà tagħhom, jew inkella li japplikaw għall-akkomodazzjoni soċjali, iżda m'għandhomx ikunu individwi privati li jissussidjaw il-kirjiet ta' proprjetajiet bħal dawn. Ir-rikorrent qal li l-liġi ġiet imfassla b'mod arbitarju, u l-kera li qiegħda titħallas lis-sidien hija waħda minima ħafna, u ma tirriflettix il-valur kummerċjali tal-fond. Ir-rikorrent qal li dawn il-proċeduri nfetħu għaliex is-sidien qegħdin jippretendu riżarċiment tad-danni kollha sofferti minnhom tul is-snin.

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

[5] *A fol.* 17 tal-proċess.
[6] *A fol.* 25 tal-proċess.
[7] *A fol.* 26 tal-proċess.
[8] *A fol.* 48 tal-proċess.
[9] *A fol.* 59 *et seq.* tal-proċess.

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

22. **Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Marie Louise Caruana Galea**, fir-rapport tagħha[11] spjegat li hija għamlet aċċess fil-fond fis-17 ta' Novembru, 2022, fejn setgħet tikkonstata li dan huwa terran, b'sular wieħed, mingħajr arja tiegħu, u sottostanti proprjetà ta' terzi, u li nbena lejn nofs is-seklu għoxrin. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qalet li l-finituri fil-fond huma fi stat ħażin, għalkemm żiedet tgħid li s-servizzi bħad-dawl, ilma u drenaġġ huma preżenti u funzjonabbli. Qalet ukoll li l-*conduits* tal-*wires* tad-dawl fil-fond mhumiex midfuna fil-ħitan u fis-saqaf, iżda huma esposti fuq is-superfiċi. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju żiedet tgħid li l-fond jidher fir-ritratti mill-ajru tal-1967 u fis-*survey sheet* tal-1968, u għalhekk il-fond għandu jitqies li mhuwiex illegali. Żiedet tgħid li fl-arkivji tal-Awtorità tal-Ippjanar ma nstabu l-ebda permessi relatati ma' dan il-fond. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat li l-użu permissibbli f'din iż-żona huwa dak residenzjali, ta' istituzzjonijiet residenzjali fuq skala żgħira, żvilupp ta' akkomodazzjoni turistika fuq skala żgħira, ħwienet żgħar u uffiċini ta' kejl superfiċjali li ma jeċċedix 75 metru kwadru. Qalet li għalhekk il-*policy* taċċetta żvilupp mhux residenzjali sakemm ikun ta' skala żgħira, u li ma jħallix impatt negattiv fuq iż-żona tal-madwar. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat li l-fond jinsab f'Żona tal-Iżvilupp u fil-konfini taż-Żona Urbana ta' Konservazzjoni, u

[10] *A fol.* 82 tal-proċess.
[11] *A fol.* 91 tal-proċess.

peress li huwa terran mingħajr l-arja tiegħu, m'hemm l-ebda potenzjal ta' estensjoni vertikali. Il-Perit Tekniku Ġudizzarju qalet li l-fond jidher li għandu struttura fi stat aċċettabbli, imma għandu bżonn il-manutenzjoni. Il-Perit Tekniku Ġudizzarju spjegat li l-fond għandu valur ta' €120,000 fis-suq miftuħ, u l-valur lokatizju tiegħu, esklużi l-mobbli, kien ta' €4,800 fis-sena 2021, filwaqt li fis-sena 2017 il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €4,000 fis-sena, fl-2012 kien ta' €2,814 fis-sena, fl-2007 kien ta' €2,520 fis-sena, fl-2002 kien ta' €1,680 fis-sena, fl-1997 kien ta' €1,320 fis-sena, fl-1992 kien ta' €880 fis-sena, filwaqt li fl-1987 kien ta' €616 fis-sena.

23. Permezz ta' nota tat-12 ta' Marzu, 2025[12], ir-rikorrent ippreżenta kopja informali tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fit-22 ta' Novembru, 2023, li permezz tagħha l-intimat Cauchi ġie ordnat jibda jħallas kera bir-rata ta' €2,200 fis-sena, flimkien ma' kopja tal-kuntratt tat-23 ta' Mejju, 1957 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, li permezz tiegħu John Azzopardi akkwista l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

24. Din il-Qorti diġà għamlet il-konsiderazzjonijiet tagħha fir-rigward tal-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, u f'dan l-istadju tal-proċeduri m'għandhiex għalfejn tirrepeti l-istess konsiderazzjonijiet, anki in vista tal-fatt li l-Avukat tal-Istat diġà appella b'mod inċidentali minn uħud mill-konklużjonijiet li waslet għalihom din il-Qorti, u dak l-appell inċidentali ġie miċħud mill-Qorti Kostituzzjonali. Il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza tagħha kkunsidrat li l-aktar punt kruċjali fi proċeduri ta' din ix-xorta, huwa li ġie ppruvat li r-rikorrent *nomine* għandu titolu li jagħtih il-jedd li jirċievi l-kera mingħand l-

[12] *A fol.* 208 tal-proċess.

inkwilin, sabiex b'hekk jista' jitqies li saret il-prova tat-titolu tar-rikorrent *nomine* fuq il-fond, liema titolu jagħtih il-jedd li jippreżenta l-proċeduri odjerni.

25. Hawnhekk il-Qorti tirreferi għall-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimat Cauchi, u tibda billi tosserva li filwaqt li huwa minnu li r-rikorrent *nomine* kellu għad-dispożizzjoni tiegħu rimedju ordinarju, liema rimedju jirriżulta li r-rikorrent *nomine* irrikorra għalih, tant hu hekk li fil-mori ta' dawn il-proċeduri ngħatat sentenza mill-Bord li Jirregola l-Kera dwar l-awment fil-kera, il-proċeduri odjerni saru għaliex huwa qiegħed jilmenta li sofra minn ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu. Il-proċeduri li saru quddiem il-Bord kienu maħsuba biex jirregolaw il-kera li r-rikorrent *nomine* ser jibda jirċievi fil-futur, u bl-ebda mod ma kienu maħsuba sabiex jipprovdu rimedju lir-rikorrent *nomine* għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali li jilmenta minnu fil-proċeduri odjerni, liema ksur ir-rikorrent *nomine* jgħid li ilu għaddej bosta snin hekk kif hu qatt ma kien fil-libertà li jiffissa rata ta' kera li tirrispetta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ, u lanqas ma kien fil-libertà li jirriprendi pussess tal-fond. Il-Qorti tqis li r-rikorrent *nomine* ma kellu l-ebda rimedju ordinarju li seta' jagħmel użu minnu fir-rigward tal-lanjanzi sollevati minnu fil-proċeduri odjerni. L-artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jagħtu lil din il-qorti ġurisdizzjoni oriġinali biex tisma' ilmenti dwar allegati ksur tad-drittijiet fundamentali kif sanċiti permezz ta' dak l-Att, u ma jagħtu l-ebda ġurisdizzjoni residwa jew xort'oħra lil xi qorti jew tribunal ieħor sabiex jiġu ttrattati ilmenti ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

26. B'riferiment għall-eċċezzjonijiet l-oħra mressqa mill-intimat Cauchi, il-Qorti tosserva li anke jekk individwu privat ma jistax jinstab ħati ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' individwu ieħor, il-preżenza tal-inwilin intimat fi proċeduri ta' din ix-xorta hija meħtieġa għall-finijiet tal-integrità tal-ġudizzju,

hekk kif dak li ser tiddeċiedi dwaru din il-Qorti jista’ jaffettwa l-jeddijiet tal-intimat Cauchi.

27. L-intimat Cauchi iqanqal l-eċċezzjoni dwar id-dewmien li ħa r-rikorrent *nomine* sabiex fetaħ dawn il-proċeduri odjerni, u jsostni li mhux minnu li r-rikorrent *nomine* qiegħed isofri minn xi piż sproporzjonat u inġust, ’il għaliex kieku kien jistitwixxi il-proċeduri odjerni ferm qabel. Iż-żmien meta jinfetħu proċeduri legali minn xi ħadd, m’għandux jittieħed bħala l-kejl tal-livell ta’ preġudizzju soffert minn dak l-individwu *o meno,* u f’każ bħal dan fejn ir-rikorrent *nomine* għal ħafna żmien għix barra minn Malta, u kien meħtieġ li jinkisbu prokuri u dokumenti li aktarx kienu fil-pussess ta’ persuni li jgħixu barra minn Malta. Il-Qorti tifhem ukoll id-diffikultajiet tar-rikorrent *nomine* sabiex jikkoordina l-ftuħ ta’ diversi kawżi ta’ din ix-xorta fl-istess żmien.

28. Ir-rikorrent *nomine* jilmenta li l-fond ilu diversi snin jinkera lill-familja tal-intimat Cauchi, b’kirja li hija regolata u protetta mil-liġi, u għalhekk tul is-snin is-sidien la setgħu jvarjaw il-kera skont il-valur lokatizju tal-fond fis-suq, u lanqas setgħu jbiddlu l-kundizzjonijiet tal-kirja. Ir-rikorrent *nomine* jgħid li l-protezzjoni li l-liġi tagħti lill-inkwilin mhijiex ġusta, u dan għaliex m’hemm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Jgħid li l-livell baxx ta’ kera perċepit mis-sidien tul is-snin, l-inċertezza dwar il-possibilità tat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta’ salvagwardji proċedurali, u ż-żieda fil-livell tal-għajxien ġewwa Malta, huma fatturi li kkontribwew għal piż eċċezziv li ntefa’ fuq is-sidien għal bosta snin. Jgħid li huwa m’għandux rimedju effettiv għal din is-sitwazzjoni, u għalhekk l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-liġi huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tiegħu kif protetti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

29. Tikkunsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

30. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-QEDB'], il-kontroll fuq il-kera, u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità, u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[13]

31. Il-Qorti tibda biex tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendati minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu, u dan għaliex fis-snin ta' wara l-gwerra kien meħtieġ l-intervent leġislattiv tal-Istat sabiex jassigura li kulħadd kellu akkomodazzjoni xierqa, u kien għalhekk li tfasslu diversi liġijiet sabiex jintlaħqu ċ-ċirkostanzi soċjali ta' bosta persuni fil-pajjiż.

---

[13] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.

32. Fir-rigward tat-tieni element, jiġifieri li l-iskop irid ikun wieħed leġittimu, dan l-element ukoll jinsab sodisfatt, u dan għaliex il-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali huwa wieħed mill-għanijiet li għandhom jaqdu l-gvernijiet sabiex jassiguraw li l-interess pubbliku jintlaħaq ukoll fil-kuntest tal-akkomodazzjoni soċjali. Tgħid madankollu li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti bid-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li l-Istat, għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà fit-tqassim ġust tal-ġid tal-pajjiż, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

33. Huwa rigward it-tielet element, jiġifieri il-ħtieġa li jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien, li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw, u dan għaliex fil-fehma tagħhom il-liġijiet applikabbli qegħdin joħonqu l-bilanċ li għandu jkun hemm bejn il-jeddijiet tas-sidien fuq naħa waħda, u l-jeddijiet tal-inkwilini fuq in-naħa l-oħra.

34. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[14], il-QEDB spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[15]

[14] App. 8793/79, 21.02.1986.

[15] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, Victor Gatt et *vs*. Avukat Generali et, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et, 30.11.2001.

35. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

> *"56. 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, *cited 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."*[16]

36. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valuri lokatizji annwali mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju mis-sena 1987 'l hawn, u anki tenut kont tal-valur lokatizju fis-sena 2021, u meħud in konsiderazzjoni (a) il-kera baxxa perċepita mir-rikorrenti minkejja l-awmenti li pprovda għalihom il-leġislatur b'diversi emendi leġislattivi ppromulgati tul is-snin, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw il-pożizzjoni tas-sidien; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat, partikolarment quddiem sitwazzjoni fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet sostanzjalment miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-konklużjoni hija li fil-każ odjern ma ntlaħaq l-ebda proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

37. Il-Qorti tqis li l-perijodu ta' żmien rilevanti għall-fini tal-komputazzjoni li trid issir fir-rigward tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrent *nomine*, huwa dak bejn l-1 ta' Mejju, 1987 u l-1 ta' Ġunju, 2021. Il-Qorti ser tkun qiegħda tagħmel il-komputazzjonijiet tagħha abbażi tas-sehem sħiħ fuq il-fond, jiġifieri

---

[16] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, 30.07.2015.

qiegħda tqis l-unità fis-sjieda tal-fond hekk kif jirriżulta li r-rikorrent *nomine* qiegħed jidher għan-nom ta' missieru assenti, li huwa armel minn ommu Helen Azzopardi, li flimkien kienu akkwistaw il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri sa minn ferm qabel is-sena 1987. Il-Qorti f'dan l-istadju tirrileva li minkejja li r-rikorrent *nomine* qiegħed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara li l-jeddijiet tiegħu ġew miksura anki bid-dispożizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021, il-Qrati tagħna huma konsistenti fid-deċiżjonijiet tagħhom li l-Att XXIV tal-2021 ħoloq il-bilanċ meħtieġ bejn il-jeddijiet ta' sidien bħar-rikorrenti u d-drittijiet tal-inkwilini, u fil-fatt f'dan il-każ jirriżulta li r-rikorrent mar quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u kiseb rimedju anki *pendente lite* l-eżitu ta' dawk il-proċeduri sabiex il-kera li titħallas mill-intimat ġiet awmentata. Għaldaqstant il-Qorti qiegħda tillimita l-komputazzjoni tagħha sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

38. In vista tas-sejbien ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, il-Qorti għalhekk sejra tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilhom. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".*

[17] 29.04.2016.

39. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[18], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

> *"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili* ai termini *tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."*

40. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[19], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

> *"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."*

41. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni dawk il-fatturi kollha li jaċċenna għalihom l-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu, iżda wkoll li:

(a) l-ammont ta' kera li r-rikorrent *nomine* seta' jipperċepixxi li kieku tħallew jikru l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, huwa ferm akbar mill-ammont attwali li huma daħħlu tul is-snin, tant hu hekk li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ bejn l-1 ta' Mejju, 1987 u l-1 ta' Ġunju, 2021, id-dħul mill-kera totali tar-rikorrenti kien ikun ta' madwar €66,920.00, u dan skont l-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, elenkati *a fol.* 94 tal-proċess:

[18] 27.06.2019.
[19] 30.09.2016.

Sena	€
1987	245 ġurnata li jammontaw għal €413.48
1988-1991	€616 x 4 = €2,464
1992-1996	€880 x 5 = €4,400
1997-2001	€1,320 x 5 = €6,600
2002-2006	€1,680 x 5 = €8,400
2007-2011	€2,520 x 5 = €12,600
2012-2016	€2,814 x 5 = €14,070
2017 - 2020	€4,000 x 4 = €16,000
2021	150 ġurnata = €1,972.60
B'kollox	**€66,920.00**

meta fil-fatt id-dħul attwali kien ta' madwar **€4,144.41** kif ġej:

Sena	€
1987	245 jum meta l-kera annwali kienet ta' LM35 pari għal €82 = €55.41
1988-2009	€82 x 21 = €1,722
2010-2012	€185 x 3 = €555
2013-2015	€198 x 3 = €594
2016-2018	€203 x 3 = €609

2019-2021	€203 x 3 = €609 (mill-kopji tal-irċevuti esebiti ma jidhirx li bejn l-2019 u l-2021 il-kera ġiet awmentata)
B'kollox	**€4,144.41**

42. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew ippromulgati ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat f'isem l-Istat Malti.

43. Il-Qorti tafferma li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali, mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna dejjem ġie ritenut li kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

44. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas leġislattiv li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

45. Fil-komputazzjoni tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, il-Qorti kkunsidrat li fis-sentenza fl-ismijiet **Marshall and Others v. Malta**[20], il-QEDB qalet illi:

> *"95. Thus, in assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, §18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)."*

46. Il-Qorti tqis, wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-QEDB ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fis-sentenza tagħha **Case of Cauchi *v.* Malta**, liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-Qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali, li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' €33,330.80 għandu jkun sufficjenti, u dan wara li mis-somma ta' €66,920 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kellhom jiġu pperċepiti mir-rikorrenti għall-perijodu bejn l-1 ta' Mejju, 1987 u l-1 ta' Ġunju, 2021 li kieku r-rikorrent *nomine* seta' jikri l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew €20,076 minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali tal-liġi li qiegħda tiġi attakkata, u (ii) mbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew €9,368.80, għaliex mhux neċessarjament il-fond kien ser ikun mikri matul il-

[20] QEDB, 11.02.2020.

perjodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; u wkoll tnaqqis ta' €4,144.41 rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perijodu kollu kif indikat iktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li l-kumpens non-pekunjarju għandu jkun fl-ammont ta' €10,200.[21] Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji għandhom jitħallsu lill-imsemmija rikorrenti *nomine* mill-intimat Avukat tal-Istat fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) Tilqa' l-eċċezzjonijiet mressqa mill-intimat Cauchi safejn dawn huma bbażati fuq il-fatti kif stabbiliti f'din is-sentenza;

(ii) Tiċħad is-sitt, is-seba', it-tmien, id-disa', u l-ħdax-il eċċezzjoni mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat. Tilqa' l-għaxar eċċezzjoni tiegħu riferibbli għall-perijodu rilevanti li għandu jittieħed in konsiderazzjoni sabiex din il-Qorti tikkomputa l-kumpens għad-danni li għandu jitħallas lir-rikorrent *nomine*;

(iii) Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Anthony Cauchi għall-fond 82, Giovanni House, John Borg Street, Birkirkara, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

[21] €300 fis-sena.

(iv) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrent *nomine* b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-imsemmija liġijiet ma tirriflettix is-suq;

(v) Tillikwida l-kumpens għad-danni li għandu jitħallas lir-rikorrent *nomine* fl-ammont ta' tlieta u erbgħin elf, ħames mija u tletin Euro u tmenin ċenteżmu (€43,530.80), bl-imgħax mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv, liema kumpens għandu jitħallas lilu mill-intimat Avukat tal-Istat fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom ikunu a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibagħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Graziella Aguru Cassar
Deputat Reġistratur