FIL- PRIM’ AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

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

Illum 26 ta’ Ġunju 2025

Rikors numru 276/2022

Carmen Azzopardi (K.I.313275M)
vs.
L-Avukat tal-Istat u Eugenio (I.D. 102861M) u Simone (K.I.351168M) konjuġi Azzopardi.

Il-Qorti rat is-segwenti:

A. RIKORS

1. Rat ir-rikors ta’ Carmen Azzopardi ippreżentat fis-27 ta’ Mejju 2022, fejn ippremettiet li l-fond ġja numru 31, illum enumerat bħala 79, Triq Santa Marija. Ħaż-Żebbuġ, Malta kien ġie konċess b’kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika datat 10 ta' Awissu 1994,[1] minn Maria Chircop versu ċ-ċens annwu ta’ tletin liri Maltin fis-sena. Permezz ta' att ta' donazzjoni tal-25 ta' Lulju 2007, Maria Chircop ttrasferiet b'titolu ta' donazzjoni lin-neputija tagħha r-rikorrenti Carmen Azzopardi id-dirett dominju annwu u temporanju, u d-dritt li tirċievi ċens annwu u temporanju ta' Lm30 ekwivalenti għal €69.88 kif jidher f’Dok B. Din il-konċessjoni enfitewtika temporanja għalqet fl-2015, iżda, peress li kienu ċittadini ta' Malta u din kienet ir-residenza ordinarja tagħhom, ai termini tal-Att XXIII tal-1979 li emenda l-artikolu 12 tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta), l-intimati Azzopardi baqgħu jirrisjedu fil-fond *de quo* b’titolu ta' kera.

---

[1] Dok A.

2. Illi mill-1 ta' Diċembru 2015, il-partijiet kienu rregolaw ukoll il-kirja ta' bejniethom permezz ta' skrittura annessa Dok C fejn il-kera ġiet riveduta għal €185, rivedibbli kull tliet snin. Għalhekk fil-preżent l-ammont ta' kera dovut lir-rikorrenta kien ta' €185 fis-sena.

3. Ir-rikorrenta stqarret ukoll li minkejja l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 għall-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, anke bir-reviżjoni fil-kera msemmija dan xorta ma kienx jista' jeċċedi it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu fis-suq. Għalhekk ir-rikorrenta saħqet li l-kera xorta waħda kienet se tibqa' baxxa.

4. Għalhekk, ir-rikorrenti ipproċediet b'dan il-każ fejn sostniet li l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħha stante li filwaqt li din il-Liġi speċjali kienet tagħti lok għal rilokazzjoni indefinita, kienet ukoll tikkontrolla l-livell ta' kera b'mod li kien jipprojbixxi lir-rikorrenti milli tirċievi kumpens adegwat. B'hekk talbet lil din il-Qorti :

i) Tiddikjara illi l-provvedimenti tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) u 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Eugenio u Simone Azzopardi, kif ukoll jikkontrollaw il-livell ta' kera b'mod li tkun kostretta li tinżamm aktar baxxa milli jippermetti s-suq ħieles, qed jirrenduha impossibbli li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess effettiv tal-fond 79, Triq Santa Marija Ħaż-Żebbuġ propjetà tal-istess rikorrenti, u dan qed jikkawża leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti.

ii) Tiddikjara li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti Carmen Azzopardi kif sanċit mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) għar-raġunijiet fuq imsemmija u dawk li ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors u għar-raġunijiet fuq premessi u b'hekk tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni;

iii) Tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti minħabba l-provvedimenti msemmija tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta li ma joħolqux bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, peress li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-propjetà in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-liġi nostrana;

iv) Tillikwida l-istess kumpens, danni pekunarji u non pekunarji kif sofferti mir-rikorrent ai termini tal-Ligi.

v) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament

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

5. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat, ippreżentata fis-27 ta' Lulju 2022, fejn, in suċċint, eċċepixxa s-segwenti:

i. Il-Qorti kellha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha f'dan il-każ stante li r-rikorrenta naqset milli teżawrixxi r-rimedji ordinarji mogħtija mill-art 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
ii. Li r-rikorrenta riedet tipprova li l-kirja murija fil-kuntratt tal-1 ta' Diċembru 2015 kienet regolata bil-Kap 158 jew 69 tal-Liġijiet ta' Malta dato li tali kuntratt sar xhur wara l-iskadenza taċ-ċens temporanju u għalhekk issorpassa kwalunkwe rabta legali ta' qabel;
iii. It-talbiet kienu infondati stante li ma kienux ġew leżi jeddijiet fundamentali tar-rikorrenta;
iv. Ma kienx minnu li l-art 12, 12(2) u 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kienu jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita għax illum dawn riedu jinqraw fl-isfond tal-art 13B tal-istess Kap;
v. Li l-art 12(2)(b)(ia) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien jirrendi l-kirja de quo suġġetta għall-art 5(3)(b) tal-istess Kap li kien jagħti lok għal possibilità ta ripresa tal-fond f'każ ta' ksur kontrattwali bejn il-partijiet;
vi. L-art 12(2)(b)(ii) tal-Kap 158 kien jipprovdi l-possibilita ta' ftehim fuq il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni b'rispett sħiħ għall-liberta tal-kontrattazzjoni bejn il-partijiet;
vii. L-art 12B tal-Kap 158 li ġie fis-seħħ fl-10 t'April 2018 ta lis-sidien jeddijiet ġodda għal ripresa tal-fond fejn is-sid juri li l-inkwilin ma kellux ħtieġa ta' protezzjoni soċjali. Dan kien ixejjen ir-reġim ta' kirjiet protetti għajr ħlief għal każijiet soċjali u regoli oħra li f'każ li inkwilin kien jikkwalifika għal protezzjoni din ma setgħetx tmur oltre ħames snin fl-għeluq ta' liema l-inkwilin ried jivvaka l-fond.
viii. Bl-emendi introdotti għall-art 12B tal-Kap 158 bl-Att XXIV tal-2021 is-sid ingħata wkoll dritt għal kumpens għall-perjodu li fih l-inkwilin setgħa jokkupa l-fond qabel jiżgombra. U meta s-sitwazzjoni tal-inkwilin tinbidel, is-sid setgħa jitlob test tal-mezzi u f'każ li ma jikkwalifikax l-inkwilin ikollu jiżgombra fi żmien sentejn. Dan kien japplika wkoll għal dawk il-kirjiet viġenti qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi.
ix. B'hekk l-art 12 ma kienx jagħti lok għal rilokazzjoni indefinita u lanqas kien jirrendi r-ripresa impossibbli; anzi l-art 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta wessa' l-opportunitajiet ta' ripresa;
x. L-art 12C tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta daħħal ukoll ir-ripresa tal-fond fil-każ li s-sid ikollu bżonn il-fond għalih jew dixxendenti tiegħu jew fejn l-inkwilin ikollu residenza alternattiva.

xi. Għalkemm ir-rikorrenta tippremetti li kellha bżonn il-fond għal bintha hija riedet tressaq prova ta' dan iżda ma wrietx li użat ir-rimedju ordinarju msemmi;

xii. Bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021 meta l-inkwilin imut, salv għall-konjuġi superstiti jew aħwa f'każ ta' kirja konġunta, kwalunkwe persuna li kienet tokkupa l-fond riedet tivvaka sa żmien ħames snin mill-mewt tal-inkwilin;

xiii. Stante li kienu jeżistu mekkaniżmi legali għar-ripresa l-ewwel talba ma setgħetx tirriżulta in kwantu ma kienx minnu li l-jeddijiet tar-rikorrenta kienu ġew miksura;

xiv. It-tieni talba kienet infondata stante li ebda jedd fundamentali ma ġie miksur;

xv. L-art 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma kienx applikabbli għal dan il-każ stante li kien jaqa fil-parametri tal-art 47(9) tal-Kostituzzjoni;

xvi. L-art 37 tal-Kostituzzjoni kien japplika biss fil-każ ta' teħid forzuż mingħajr kumpens u b'hekk ma kienx japplika għal dan il-każ;

xvii. L-art 37 tal-Kostituzzjoni ma kienx applikabbli stante li l-eżami jekk l-operat tal-liġi kienx leżiv tal-jeddijiet fundamentali kien eskluż bl-art 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ġaladarba dan l-eżami kien inċidentali għall-kirja;

xviii. Kwantu kien bażat fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB l-istat kellu kull jedd li jgħaddi liġijiet xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta skont l-interess ġenerali u kien igawdi diskrezzjoni wiesa' biex jidentifika dak li kien meħtieġ fl-interess ġenerali u l-miżuri soċjali relattivi;

xix. Din id-diskrezzjoni ma kelliex tixxekkel sakemm ma kienetx manifestament bla bażi raġonevoli. F'dan il-każ kien hemm bażi raġonevoli għal ġustifikazzjoni tal-promulgazzjoni tal-Liġijiet de quo;

xx. Ma kienx hemm ksur ukoll għax f'dan il-każ l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni bla ħsara għall-jeddijiet tas-sidien;

xxi. Fis-sentenza **Connie Zammit vs Malta** tat-12 ta' Jannar 1991 il-QEDB qalet li ma kienx hemm vjolazzjoni fejn l-Istat ikun adotta miżuri fil-qasam tal-akkommodazzjoni soċjali fejn kien hemm intereferenza iżjed inġenti fuq id-drittijiet tal-proprjeta;

xxii. Il-miżuri soċjali implimentati biex jipprovdi akkomodazzjoni soċjali kien jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. L-art 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija minn djar t'abitazzjoni tagħhom f'għeluq il-kera jew ċens u dan taħt kundizzjonijiet ta' kera jew ċens riveduti kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Dan l-artikolu allura ma setgħax jingħad li ma kienx leġittimu;

xxiii. Ma kien hemm xejn fil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta li kien jistona mal-KEDB meta fi tmiem t'enfitewsi kien jippermetti l-konverżjoni għal titolu ta' lokazzjoni b'kundizzjonijiet riveduti;

xxiv. L-introduzzjoni tal-art 12A, 12B u 12C tal-Kap 158 ħolqu bilanċ li kien jirrifletti aħjar il-jeddijiet rispettivi ta' inkwilini u sidien;

xxv. Ma kien hemm ebda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB f'każ fejn kien hemm mekkaniżmu legali għar-ripresa ta' fond;

xxvi. Ir-rikorrenta riedet tipprova l-isproporzjon u n-nuqqas ta' bilanċ allegati;

xxvii. Ir-rikorrenta ma setgħetx tilmenta minn stat ta' fatt li ħolqot hi stess meta aċċettat dal-fond b'donazzjoni konsapevoli li kien suġġett għal ċens temporanju u dan b'omaġġ għal prinċipju *volenti non fit iniuria*;

xxviii. Iżjed u iżjed meta r-rikorrenta kienet, wara l-iskadenza taċ-ċens rabtet lill-inkwilin b'kuntratt ta' lokazzjoni u b'hekk ma setgħax ikun hemm ksur ta' jeddijiet tal-bniedem;

xxix. Ladarba ma kienx hemm ksur ta' jeddijiet tal-bniedem skont it-tieni talba ma setgħax jiġi likwidat kumpens favur ir-rikorrenta;

xxx. F'każ li jinstab ksur, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv u l-għoti tar-rimedji kienu biżżejjed għal *just satisfaction*;

xxxi. Stante li hemm talba għal danni kien jispetta lir-rikorrenta tipprova d-danni pekunjarji sofferti;

xxxii. Kwalunkwe talba għal danni non-pekunjarji kienet opposta;

xxxiii. Ir-rikorrenta ma setgħetx tilmenta għal perjodu qabel ma hija kienet sid tal-fond

xxxiv. It-talbiet kollha kellhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

6. Rat ir-risposta tal-intimati Eugenio u Simone Azzopardi ippreżentata fit-3 ta' Awissu 2022, permezz ta' liema opponew it-talbiet, billi sostnew li:

   i. Huma ottemperaw mal-Liġijiet viġenti u ma setgħet tiġi attribwita lilhom ebda ħtija jew nuqqas;
   ii. Huma bl-ebda mod ma kkontribwew għal xi allegata vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenta u li huma osservat il-liġijiet viġenti;
   iii. Huma ma kienux responsabbli għall-allegati danni reklamati
   iv. Salvi eċċezzjonijiet oħra.

7. Rat li fit-28 ta' Frar 2023, il-Qorti diversament ippresedut ħatret bħala Perit Tekniku lill-Perit Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur tal-fond in kwistjoni, kif ukoll il-valur lokatizju mis-sena 2015 sas-sena 2021.

8. Rat li r-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar ġie ppreżentat fit-23 ta' Marzu 2023 (fol 260 *et sequitur*).

9. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti Carmen Azzopardi ippreżentat fil-21 ta' Novembru 2024 (fol 300 tal-proċess).

10. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-30 ta' Diċembru 2024.

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

12. Rat li fil-verbal tal-4 ta' Frar 2025, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

B. FATTI TAL-KAŻ

13. Illi kienet ingħatat konċessjoni enfitewtika minn Maria Chircop b'kuntratt datat 10 ta' Awissu 1994, Dok A fol 5 *et sequitur*, għal perjodu ta' 21 sena dekorribbli mill-1 ta' Ġunju 1994, versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' tletin liri Maltin fis-sena għal fond li kien enumerat 31 iżda llum huwa 79, Triq Santa Marija, Ħaż-Żebbuġ, Malta. Permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tal-25 ta' Lulju 2007 Dok B fol 10 *et sequitur*, Maria Chircop ittrasferiet b'titolu ta' donazzjoni lin-neputija tagħha Carmen Azzopardi, id-dirett dominju annwu u temporanju u d-dritt li tirċievi ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm30 Maltin ekwivalenti għal €69.88 Ewro. Meta għalqet il-konċessjoni emfitewtika temporanja fl-2015, u l-intimati Azzopardi baqgħu jirrisjedu fil-fond *de quo*, kien sar ftehim ta' lokazzjoni datat 1 ta' Dicembru 2015, Dok C, fol 12. Il-kera li kien qed titħallas mill-intimati Azzopardi kien jammonta għal €185 fis-sena.

C. L-EWWEL EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT.

14. Illi preliminarjament l-Avukat tal-Istat sostna li r-rikorrenti ma' rrikorritx għar-rimedji ordinarji għad-dispożizzjoni tagħha qabel ma ppreżentat dan il-każ, billi ma użufruwietx ruħha mir-rimedju mogħti mill-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 li daħal fis-seħħ fis-sena 2018, jew mill-emendi tas-sena 2021. Għalhekk ai termini tal-artikolu 46(2)

tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 din il-Qorti ġiet mistiedna biex tiddeklina li tikkunsidra dan il-każ.

15. Fis-seduta tal-10 ta' Novembru 2022, l-avukat difensur tar-rikorrenta infurmat lil-Qorti li fil-25 ta' Ottubru 2022 kien ġie deċiż rikors fuq il-kirja in kwistjoni mill-Bord li jirregola l-Kera.[2] Charmaine Bugeja, in rappreżentanta tar-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali, fis-seduta tat-28 ta' Frar 2023, ippreżentat l-inkartament u d-deċiżjoni tal-Bord li jirregola l-Kera fl-ismijiet **Carmen Azzopardi vs Eugenio Azzopardi et** (45/21) deċiża fil-25 ta' Ottubru 2022.[3]

16. Fi kwalunkwe każ, l-ilmenti sollevati mir-rikorrenta kienu jmorru wkoll lil hinn minn dak li l-imsemmi Bord setgħa jagħti bħala rimedju effettiv stante li l-ilment prinċipali tar-rikorrenta kien jirrigwarda l-effett tal-operat tal-Liġi Speċjali tal-Kera li biha l-istess Bord kien regolat, liema rimedju ma setgħax jingħata mill-istess Bord.

Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, dil-Qorti sejra tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

D. IT-TIENI EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT

17. Fit-tieni eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat isostni li r-rikorrenta riedet tipprova li l-fond *de quo* kien milqut b'kirja pre 1995 taħt il-Kapitoli 158 jew 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex setgħa jitkompla dan il-każ. L-Avukat tal-Istat sostna li dan ingħad għaliex permezz ta' skrittura Dok C, kien jidher li xhur wara li skada ċ-ċens temporanju fl-1 ta' Diċembru 2015, kien sar ftehim ġdid bejn ir-rikorrenta u l-inkwilini intimati. B'hekk l-Avukat tal-Istat sostna li mill-2015 il quddiem kellu jitqies li kienet saret kirja ġdida. L-Avukat tal-Istat sostna wkoll li l-fatt li kien hemm dan il-ftehim li jirregola rata ġdida ta' kera kien ifisser li kien sar ftehim ġdid mifthum mill-vinkolu kontrattwali li kien jipproteġi lil inkwilini intimati.

18. Il-konċessjoni enfitewtika oriġinali datata 10 t'Awissu 1994, kienet ingħatat għal terminu ta' 21 sena dekorribbli mil-1 ta' Ġunju 1994, u b'hekk skadiet f'Ġunju 2015. Ma ġiex kontestat li mal-iskadenza tal-enfitewsi temporanja konċessa, iċ-ċenswalisti kienu intitolati għall-protezzjoni li kienet mogħtija lilhom ai termini tal-Att

[2] Fol 29.
[3] Fol 51 et sequitur.

XXIII tal-1979 b'mod li ċ-ċens kien ġie konvertit f'kera u fejn dil-kirja maħluqa *ex lege* setgħet tkompli taħt it-termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

19. Verament li sitt xhur wara l-konverżjoni taċ-ċens f'kera, fl-1 ta' Diċembru 2015 il-partijiet għamlu skrittura sabiex tirregola l-ammont ta' kera dovut kull sena, kif jidher f'Dok C fol 12. Dan jista' mal-ewwel daqqa t'għajn jidher li kien ftehim ġdid li ssostitwixxa dak legalment maħluq bejniethom. Dan jista' jidher mill-ammont ta' kera l-ġdid pattwit daqskemm mir-responsabilita għall-i"spejjeż kollha relatati mal-imsemmija dar se jibqaw bħal qabel jieħdu ħsiebhom Mr u Mrs E. Azzopardi mingħajr ebda dritt ta kumpens".

20. Sa ċertu punt dan ukoll jista' jinftiehem li kien jiddipartixxi minn dak imsemmi fl-art 12 u 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

21. Iżda mill-banda l-oħra biex jitqies li l-partijiet iddipartew mill-qafas legali li huma qiesu lilhom infushom marbuta bih ried ikun hemm evidenza ta' fatturi oħra, li f'dan il-każ huma neqsin bħal rikonoxximent espliċitu li l-partijiet kienu qegħdin jiddipartixxu mill-qafas legali provdut mill-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u evidenza li kienu qegħdin jifhmu x' kienu l-jeddijiet li kienu qegħdin jiġu rinunzjati, jew fejn jirriżulta li kien hemm biss bidla f'xi termini tal-obbligazzjoni aktar milli l-modifika tal-obbligazzjoni nnifisha.

25. Fill-kawża **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** (50/2015) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017, din il-Qorti diversament presjeduta kienet stqarret is-segwenti:

> Illi ma għandu jkun l-ebda dubju li meta f'Ottubru tal-1993 intemm iż-żmien oriġinarjament miftiehem tal-konċessjoni enfitwetika bejn ir-rikorrent u l-intimati Ganado, il-jedd ta' dawn tal-aħħar li jibqgħu fil-post bis-saħħa ta' kirja kien jedd li nħalaq bil-bidla li saret fil-liġi matul iż-żmien ta' dik il-konċessjoni, u mhux għaliex il-partijiet minn rajhom u b'mod ħieles għażlu li jidħlu f'rabta ta' kuntratt ta' lokazzjoni....
> Illi lanqas ma hemm dubju li, meta f'Settembru tal-1976 ir-rikorrent għażel li jagħti b'enfitewsi temporanja l-post lill-intimat Ganado, il-post kien dekontrollat u ma kienx jaqa' taħt is-setgħat tal-liġijiet speċjali tal-kera "kontrollat"; Illi l-kwestjoni li tqum hi dwar il-ftehim tal-kera li sar f'Jannar tal-1994 u l-ftehim l-ieħor li sar f'Marzu tal-2009 (u li għadu għaddej sallum). Fiż-żewġ każijiet, il-kitbiet jirreferu għall-konċessjoni enfitewtika oriġinali; għall-fatt li l-imsemmija konċessjoni enfitewtika għalqet fit-30 ta' Novembru, 1993; u għall-fatt li, bis-saħħa tal-bidliet imdaħħlin fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979,

l-okkupanti kellhom jedd jibqgħu joqogħdu fil-post b'titolu ta' kera. Minn dawn il-premessi l-Qorti tqis li l-partijiet kienu qegħdin juru li l-ftehim ta' kirja li kienu deħlin għalih kien kundizzjonat minn dawk iċ-ċirkostanzi, kif turi l-klawsola dwar iċ-ċessjoni jew is-sullokazzjoni;

Illi madankollu, kif sewwa jgħidu l-intimati fis-sottomissjonijiet rispettivi tagħhom, ma kien hemm l-ebda obbigazzjoni maħluqa mil-liġi li r-rikorrent u l-intimati Ganado kellhom tabilfors jagħmlu kitba ta' lokazzjoni biex l-istess intimati setgħu jibqgħu jgawdu l-post bil-kirja maħluqa mil-liġi. Mhux hekk biss, iżda l-intimati Ganado jgħidu li kien ir-rikorrent li insista li jsiru l-ftehim ta' lokazzjoni u li dan sar bis-sehem attiv ta' avukat imqabbad minnu u li ħejja kitba b'kundizzjonijiet li jmorru lil hinn minn dawk li tistipula l-liġi. L-intimati għalhekk iqisu li b'dak li ried ir-rikorrent seħħet bidla ġdida fir-rabta kuntrattwali ta' bejniethom u li għal din ir-rabta r-rikorrent ma jistax iwaħħal aktar fil-bidliet imposti mil-liġi tal-1979;

Illi din kienet kwestjoni li ħabbtet lill-Qorti għaliex tagħraf tabilħaqq li, jekk kellu jirriżulta li dak li sar bejn ir-rikorrent u l-intimati kien sewwasew ftehim li ħalaq rabta kuntrattwali ġdida, il-fatt li tali rabta ġrat wara li daħlu fis-seħħ il-bidliet miġjuba bl-Att XXIII tal-1979, kien ikun ifisser li r-rikorrent ma jistax jilminta aktar minn ksur tal-jeddijiet fundamentali għat-tgawdija paċifika ta' ħwejġu għaliex b'egħmilu jkun tqies li irrinunzja għal dak il-jedd, u għaliex wieħed irid joqgħod għal dak li għażel li jintrabat bih;[4]

Illi wara li l-Qorti qieset sewwa l-imsemmija ftehim ta' kirja fil-qafas taċ-ċirkostanzi fattwali u legali li jolqtu l-każ, hija tasal għall-fehma li l-ftehim ta' kirja li daħlu għalih ir-rikorrent u l-intimati Ganado ma kienx wieħed li ħalaq novazzjoni tal-kirja li kienet tnisslet dwar il-post bis-saħħa tal-liġi. Din il-fehma tasal għaliha minħabba li dak iż-żmien li saret il-kitba, ir-rikorrent ma kellux għażla li ma jagħrafx il-kirja li kienet inħalqet favur l-intimati Ganado fuq il-post tiegħu bis-saħħa tal-liġi. Fit-tieni lok, għalkemm xi wħud mill-patti magħmula fil-kitba kienu jmorru lil hinn minn dak li jistipula l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 f'dak li jirrigwarda l-kundizzjonijiet li taħthom kirja maħluqa ex lege kellha tkun regolata, il-qofol tal-ftehim kien marbut sewwasew mat-tħaddim tal-imsemmi artikolu u l-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979. Fit-tielet lok, il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f'liġi bħal dik jew illi irrinunzja għall-jedd li jitlob rimedju;

22. Ma jirriżultax li l-intenzjoni ta' bejn il-partijiet kienet dik ta' xi forma ta' novazzjoni f'dan il-każ, kif donnu implika l-Avukat tal-Istat.

---

[4] Enfażi miżjuda minn din il-Qorti.

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

E. IT-TIELET EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-INTIMATI AZZOPARDI

23. Fit-tielet eċċezzjoni, l-intimati Azzopardi sostnew li ma kellhomx jitqiesu responsabbli għal allaegat ksur tad-drittijiet fundamentali u allegati danni sofferti, stante li intimati Azzopardi, dejjem ottemperaw ruħhom ma' dak li tgħid il-liġi.

24. L-Istat kien responsabbli għall-promulgazzjoni tal-Liġijiet, u kien l-Istat li kellu jwieġeb għall-allegati vjolazzjonijiet tad-drittijiet umani.[5] Ma ġiex ikkontestat li l-intimati Azzopardi imxew mal-liġijiet viġenti u ottemperaw ruħhom mal-liġijiet billi ħallsu l-kera. Minkejja dan, l-istħarriġ li għandha tagħmel din il-qorti f'kawża ta' din ix-xorta kien jirrigwarda jekk kienx hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem, kif allegat da parti tar-rikorrenti, da parti tal-Istat.

B'hekk din il-Qorti sejra tilqa' t-tielet eċċezzjoni preliminari tal-intimati Azzopardi.

F. IL-KUNSIDERAZZJONIJIET FIL-MERITU

25. Ir-rikorrenta sostniet li l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat kien jirrendiha impossibli illi tirriprendi l-pussess tal-proprjeta tagħha. Tgħid li b'dan ġew vjolati d-drittijiet tagħha kif protetti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB. B'hekk talbet kumpens u rimedju xieraq stante

---

[5] Fl-appell kostituzzjonali **Raymond u Geraldine Cassar Torreggiani vs. L-Avukat Generali et** deċiż fit-22 ta' Frar 2013 ingħad hekk:

> Illi il-qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fondamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawżi bħal dawn. Tfasslu regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq.......... Il-ħsieb dejjem kien...... biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur tad-dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq.

Ara wkoll l-appelli kostituzzjonali **Abela vs. Il-Prim ministru et** deċiż fis-7 ta' Diċembru 1990, **Gatt vs. L-Avukat Ġenerali et** deċiż fil-5 ta' Lulju 2001; **Sean Bradshaw vs. L-Avukat Ġenerali et** (73/2011/1) deċiż fis-6 ta' Frar 2015.

li l-operazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 ma kkreax bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin.

26. L-Avukat tal-Istat stqarr li ma kienx minnu li d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta kien jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinità u rrendew ir-ripreża tal-fond impossibbli, għaliex l-artikolu 5(3)(b) tiegħu kien jipprovdi li is-sid seta' jittenta r-ripreża tal-fond mikri permezz ta' proċeduri legali imressqa quddiem il-Bord li jirregola l-Kera. L-Artikolu 12 (2)(b)(ii) kien jipprovdi ulterjorment illi l-inkwilin u s-sid setgħu jiftehmu bejniethom fuq il-kondizzjonijiet li jirregolaw il-kirja. Ġie sostnut ukoll li, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kien inapplikabbli għaliex dan l-artikolu kien japplika biss f'każ ta' teħid forzuż ta' propjetà. Ġie mistqarr ukoll, li ma kien hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB għax kien hemm biss kontroll ta' użu ta' propjetà. Inoltre, l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kellu għanijiet leġittimi u kien fl-interess ġenerali. Ma kien hemm xejn li kien jistona mal-KEDB fejn fl-egħluq tal-enfitewsi jew sub enfitewsi, l-okkupant li kien qed juża l-fond bħala residenza tiegħu kien jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera b’kundizzjonijiet riveduti. L-Artikolu 12A, 12B u 12C tal-Kap 158 kienu irregolarizzaw is-sitwazzjoni, permezz tal-Att XXVII emendat reċentement permezz tal-emendi introdotti fis-sena 2021 bl-Att XXIV.

27. Minn naħa tagħhom l-intimati Azzopardi sostnew li huma dejjem ottemperaw ruħhom mal-liġijiet viġenti u b'hekk ma kkontribwixxew għal ebda allegata vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti.

<u>L-ewwel talba – L-impossibilta li r-rikorrenta tirriprendi l-proprjeta`.</u>

28. Fl-ewwel talba tar-rikorrenti, qed tintalab dikjarazzjoni li l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, qed jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni lill-intimati Azzopardi u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti tirriprendi l-pussess effettiv tal-propjetà tagħha.

29. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-art 12(2)(b)(ia) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta kien jirrendi l-kirja de quo suġġetta għall-art 5(3)(b) tal-istess Kap li kien jagħti lok għal possibilità ta ripresa tal-fond f’każ ta’ ksur kontrattwali bejn il-partijiet. L-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta jgħid:

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 ta' 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 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 applikaw 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.

30. Il-ġurisprudenza tgħallem li t-teħid lura tal-proprjeta – anke f'dawk il-każijiet fejn kien fis-seħħ l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta – ma kienetx meqjusa verament impossibilita'. Il-ġurisprudenza tisħaq ukoll li dak li jingħad fid-deċiżjonijiet rigwardanti l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 seta' jiġi wkoll estiż sabiex jitqies li jgħodd ukoll *mutatis mutandis* għall-artikolu 5 tal-istess Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

26. Fil-każ **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** (50/2015) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017, ingħad:

> Illi madankollu sa fejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla torbot ksur imġarrab minnu tal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 'jirrenduha impossibbli li r-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-propjetà tiegħu, din il-qorti diġà qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilħaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrenti seħħlu ineħħi lill-intimati Ganado mill-post - l-aktar minħabba l-ftehim tal-kirja li għadu għaddej - iżda l-liġi ma tagħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak ir-rimedju l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali, biex jilħaq dak il-għan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sit ieħor ta' post mikri bħala residenza protetta jew kontrollata. Dan il-punt jingħad b'aktar qawwa fid-dawl tal-effetti li din il-qorti tqis li jingħalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol, meta meqjus l-artikolu 12 ta' l-Ordinanza. Għalhekk, il-qorti ma ssibx li tassew jeżisti ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent taħt l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f' dik it-talba.

27. Relevanti ħafna wkoll huwa il-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2020 **Matthew Said vs. Arthur Vella et** (11/2019) fejn ġie ritenut:

> Huwa minnu illi wkoll taħt l-artikolu 12 ta' dan il-Kapitolu 158, u bla ma tqis ukoll l-artikolu 12B, ma kienx għal kollox impossibbli li s-sid jieħu lura l-proprjeta, għalkemm kien x'aktarx diffiċli u kien hemm inċertezza dwar meta. Għalhekk kien ikun aħjar li kieku flok espremiet ruħha f'termini assoluti ta' impossiblta' l-Ewwel Qorti esprimiet ruħha f'termini aktar relattivi. Għalhekk, l-aggravju sejjer jintlaqa' fis-sens illi l-parti tas-sentenza appellata fejn jingħad li jagħmilha impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-propjetà tagħhom, tinbidel hekk: 'li jagħmilha diffiċli u xi ħaġa aktarx inċerta li l-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-propjetà tagħhom.'

28. Fil-każ **Maria Pia Galea vs. Avukat Ġenerali et** (2/2017) deċiża fis-7 ta' Novembru 2017 mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ġie ribadit:

> Illi jiżdied jiġi sottolinjat li minkejja ripreża tal-fond in diżamina mir-rikorrenti mingħand l-intimati Attard mhuwiex faċli daqs kif kien ikun li kieku ma daħlux fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, dan xorta waħda ma jfissirx li r-rikorrenti jispiċċalha għal kollox id-dritt li tirriprendi l-pussess tal-fondi *de quo*.

31. Din il-Qorti taqbel ma' dawn il-principji u testendi dan anke għall-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa minnu li r-rikorrenta kienet tinsab rinfaċċjata b' diffikultà biex tirriprendi lura il-

fond, madankollu dan ma kienx neċessarjament iwassal għall-konklużjoni li hija kienet fl-impossibbiltà li tieħu lura l-fond *de quo*.

Għalhekk, filwaqt li din il-Qorti sejra tilqa’ r-raba’ eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, hija sejra wkoll tiċħad dik il-parti tal-ewwel talba kif impostata f’termini ta’ impossibilita ta’ rispresa tal-fond, għalkemm tafferma li bil-Liġi kif kienet viġenti fiż-żmien li seħħet, ir-rilokazzjoni furzata fuq ir-rikorrenti tal-intimati inkwilini Azzopardi kienet tagħmilha diffiċli u inċert għar-rikorrenti li tieħu lura l-pussess tal-fond *de quo* propjetà tagħha.

<u>Dwar l-allegat inapplikabilita tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-fattispeċie preżenti.</u>

32. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi:

> 1. Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist:
> a. Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
> b. Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u
> c. Li tiżgura li l-parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:
>
> Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista’, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f' kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.
>
> 2. Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjetà–
> a. Bi ħlas ta' xi taxxa, rata jew drittijiet;
> b. bħala penali ghal, jew bħala konsegwenza ta’ ksur tal-liġi sew jekk bil-proċedura ċivili, jew wara dikjarazzjoni ta' ħtija ta' reat kriminali;
> c. wara l-attentat ta' tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta' xi liġi;
> d. bħala teħid ta' kampjun għall-finijiet ta' xi liġi;
> e. meta l-proprjetà tikkonsisti f'annimal meta jiġi misjub f'art ħaddieħor jew mitluf;

f. bħala inċidentali għal kirja, liċenzja, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

g. Bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta' proprjetà għan-nom u għall-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, propjetà fi trust, proprjetà ta' l-għadu jew il-proprjetà ta' persuni dikjarati falluti b'sentenza jew xort'oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta' moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta' stralċ jew likwidazzjoni;

h. fl-eżekuzzjoni ta' sentenzi ordnijiet ta' qrati;

i. minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta' ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

j. bħala konsegwenza ta' xi liġi dwar il-preskrizzjoni ta' azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, it-teżor misjub, manumorta jew id-drittijiet ta' suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta' Malta; jew

k. għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta' xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta' art, l-egħmil fuqha –

(i)ta' xogħol ta' konservazzjoni ta' ħamrija jew il-konservazzjoni tar-riżorsi naturali oħra ta' kull xorta jew ta' rikostruzzjoni ta' ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta' żvilupp jew titjib agrikolu li is-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

3. Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta' xi minerali, ilma jew antikitajiet ta' taħt l-art.

4. Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi għat-teħid ta' pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta' xi proprjetà jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku, u ta' xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f'Malta.

33. Fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, saret referenza għall-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni li jgħid li ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjetà li seħħ fil-kuntest ta' kirja, għaliex huwa l-operat tal-liġi li jirrestrinġi d-drittijiet ta' min jikri u l-kwistjoni għandha titqies li hija konnessa u inċidentali għal kirja nnifisha. Għalhekk l-Avukat tal-Istat sostna l-inapplikabilità tal-artikolu 37 għaliex ma kienx jittratta teħid forzuż ta' propjetà.

34. Ġurisprudenza soda laqgħet l-applikabbilita tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta vis-a-vis l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta. Dwar argument simili sollevat fl-appell kostituzzjonali fl-ismijiet **Michelina Said et vs. Estelle Azzopardi et** (83/17) deċiż fl-14 ta' Diċembru 2018 ingħad:

Din il-qorti diġà esprimiet ruħha fir-rigward fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar u Mary Yvonne Cassar**[6] fejn ikkunsidrat li l-utili dominju:

> 21.......... Mhux biss huwa dritt fuq proprjetà - ius in re - iżda wkoll dritt sostanzjali, perpetwu u wiesa' b'mod li d-dritt residwali tas-sid, meta mqabbel mal-utli dominju, huwa minimu.
>
> 22. Aktar mill-konverżjoni ta' enfitewsi temporanja f'waħda perpetwa hemm il-ħolqien ta' enfitewsi ġdida, din id-darba għal dejjem u bis-saħħa ta' hekk lis-sid jitteħidlu għal dejjem l-utli dominju. Diffiċli tifhem kif tista' qatt tgħid li dan ma huwiex teħid ta' dritt fuq proprjetà.

Diġà l-pożizzjoni tal-qorti kienet ċara fis-sentenza fl-ismijiet **John Bugeja vs Rev. Alfred Calleja noe**[7] fejn b'referenza għas sentenza tagħha fl-ismijiet **Josephine Bugeja et vs l-Avukat Ġenerali**[8] ċitata mir-rikorrenti appellanti stess, qalet "illum iżda din il-qorti hija tal-fehma illi ma hux għal kollox korrett illi tgħid illi każ ta konverżjoni ta' ċens temporanju f'wieħed perpetwu ma jintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, li jħares ukoll kontra t-teħid ta' kull 'interess' fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun." Għalhekk, l-ewwel qorti sewwa kkonsidrat li t-teħid ta' *ius in re* kien jintlaqat mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u b'hekk l-ewwel aggravju tar-rikorrenti appellanti mhux ġustifikat u għalhekk qed jiġi miċħud.

35. Inoltre, fl-appell kostituzzjonali **Rebecca Hyzler et vs. L-Avukat Ġenerali et** (42/15) deċiż fid-29 ta' Marzu 2019 ingħad:

> Din il-qorti tosserva li mis-subartikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-dispożizzjoni tal-liġi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitura tagħha fejn il-kliem 'interess' u 'dritt' jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' propjetà iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-impożizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Vella, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista biss issarraf għall-kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-propjetà u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti.[9]

36. B'referenza għall-punt sollevat mill-intimat Avukat tal-Istat dwar l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni fil-kawża **Antonia Cassar**

---

[6] App Civ. Nru 33/2007, deċiż 31 ta' Ottubru 2014.
[7] Deciz fil-11 ta' Novembru 2011. Ara wkoll Michael Angelo Briffa et vs Nadia Marten App.
[8] Deciz 7 ta' Dicembru 2009.
[9] Ara l-appell kostituzzjonali 84/17 fl-ismijiet **Estelle Azzopardi et vs Michelina Said et**, u 83/17 fl-ismijiet **Michelina Said et vs Estelle Azzopardi et** deċiż fl-14 ta' Dicembru 2018.

et vs. L-Avukat tal-Istat et (137/2018) deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-25 ta' Ġunju 2020 ingħad:

> Illi dan is-subartikolu ġie interpretat li ma tfissirx li l-istat jista' jimponi kirjiet jew ipoteki fuq proprjetà ta' terzi mingħajr kumpens, iżda jfisser li s-sid ta' post ma jistax jinvoka l-protezzjoni ta' dan l-artikolu jekk it-teħid tal-pussess jew akkwist ikun konsegwenza ta' obbligi volontarjament assunti minnu taħt pereżempju, kostituzzjoni ta' ipoteka, kirja, applikazzjoni għal liċenzja u fl-ipoteżijiet l-oħra previsti fil-paragrafu imsemmi.
>
> Eċċezzjoni simili ġiet imressqa diversi drabi f'sentenzi oħra ta' dawn il-qrati u ġiet miċħuda (Ara sentenza **Catherine Tabone noe vs Avukat Generali et**, Kost 27/03/2020).

37. Din il-ġurisprudenza għalhekk timmilita kontra l-argument tal-Avukat tal-Istat. Minkejja l-fatt li lir-rikorrenta ma tneħħilhiex kull dritt bħala sid fuq il-proprjeta mertu ta' dan il-każ, bħal kif jiġri f'każ ta' esproprjazzjoni, l-emendi introdotti fl-1979 kienu introduċew kontroll fl-użu fit-tgawdija tal-propjetà li ċaħħad b'mod sinifikanti lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ tal-propjetà tagħhom.

Għaldaqstant din il-Qorti se ssib li kien hemm ksur taħt l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni fil-konfront tar-rikorrenti, u konsegwentement, tiċħad l-erbatax, il-ħmistax, is-sittax u s-sbatax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

<u>L-Artikolu Wieħed tal-Protokoll Wieħed tal-KEDB</u>

38. **L-artikolu wieħed (1) tal-Ewwel Protokoll 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 ipprivat 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.

39. Kif jingħad fil-każ **Sergio Falzon et vs. Alfred u Josephine konjuġi Farrugia et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru 2018:

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, ma mhux fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

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).[10]

40. Dwar l-interess pubbliku l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ **James and others vs. ir-Renju Unit** (8793/79) deċiża fil-21 ta' Frar 1986, 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 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

[10] **Bradshaw and others vs. Malta** App Nru 37121/15 deċiża fit-23 ta' Ottubru 2018.

> 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.

41. Il-ġurisprudenza rrikonoxxiet ukoll il-fatt li l-Istat kellu marġini wesgħin fl-apprezzament tiegħu meta jiġi biex li jippromulga liġijiet intiżi li jtaffu l-problemi ta' akkomodazzjoni soċjali.[11] Madankollu, l-istess ġurisprudenza tisħaq li l-interess pubbliku u soċjali ma kienx l-uniku konsiderazzjoni li l-Istat kellu jżomm quddiem għajnejh meta jiġi biex jippromulga liġijiet li jnisslu kontroll fuq l-użu tal-propjetà. Ried ukoll iqis salvagwardji għall-interess tas-sidien tal-proprjeta. Jekk sid ta' proprjetà jiġi ipprivat mill-godiment tal-propjetà tiegħu, ma jkunx qed jinħalaq bilanċ ġust bejn l-interess taċ-ċittadin li jkollu residenza u akkomodazzjoni soċjali, u l-interess tas-sid. Għalkemm l-Istat kien obbligat jindirizza l-aspetti soċjali tal-pajjiż, inkluż dawk tal-akkomodazzjoni soċjali, dan ma kellux isir a skapitu ta' dawk li jew bix-xorti jew bil-ħidma jew bit-tnejn ikunu sidien ta' proprjetà.

42. Dan il-ħsieb ta' bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini kien jinsab rifless ukoll fid-deċiżjoni tal-QEDB fil-każ **Amato Gauci vs. Malta**, deċiż fil-15 ta' Settembru 2009, fejn ġie osservat li fejn l-Istat ikun ħoloq sistema ta' 'forced landlord-tenant relationship for an indefinite time', ried jiġi assigurat li s-sid jingħata l-kumpens li ma jkunx 'manifestly unreasonable – ossija kumpens li mhux neċessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, iżda lanqas ma kellu jkun dak li jwassal li jagħti lis-sid 'only a minimal profit'.

43. F'dan il-każ ġie pruvat li kien hemm distakk bejn il-valur lokatizju tal-fond kif stmat mill-Perit Tekniku, u dak li effettivament kien jitħallas lir-rikorrenti bħala kera. Il-kera li kienet titħallas kienet indikata fil-kopji esebiti a fol 36 sa 38. Dan iwassal għall-konklużjoni fil-każ in eżami, ir-rikorrenti bħala sid tal-fond mertu ta' din il-vertenza kienet qed iġġorr piż sproporzjonat.

---

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

44. Il-valur lokatizju tal-lum ma jistax ma jittiħidx in kunsiderazzjoni sabiex wieħed jasal għall-konklużjoni jekk kienx hemm leżjoni. Kif ritenut mill-QEDB fi **Bradshaw & others vs. Malta** imsemmi iżjed il-fuq, il-kera riċevuta ma setgħetx titqies bħala waħda proporzjonalment aċċettabbli:

> Indeed, contrary to the Governments's assertion, the Court sees no reason why the applicable rent should not be compared to 'rents charged to commercial entities or to Maltese persons' which are the relevant comparators and therefore the rent applicable to them is precisely what constitutes a current market value. Thus, even accepting that the applicants' valuation is on the high side, the Court considers that, as found by the first instance constitutional jurisdiction which examined the proportionality of the measure, the rent received by the applicants could not be considered in any way proportionate.

45. Dwar l-ewwel element tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB l-Avukat tal-Istat saħaq li l-legalità tal-miżuri protettivi fil-każ odjern kienu jitnisslu mil-liġi biex b'hekk l-ewwel element tal-legalità kien sodisfatt. Dwar it-tieni element, qal li dwar l-għan wara l-protezzjoni ried jiġi analizzat jekk il-miżuri meħuda kienux fl-interess ġenerali jew le. Issottometta li kemm il-Qrati domestiċi kif ukoll l-organi tal-Kunsill tal-Ewropa sostnew li l-leġiżlazzjoni dwar il-kontroll tal-użu tal-proprjetà fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali kienet permissibbli kif deher fil-każijiet **Sporrong u Lonnroth vs. l-Isvezja** tad-29 ta' Ġunju 1982 u **Hutten-Czapska vs. Il-Polonja**. Dwar l-element tal-bilanċ u l-proporzjonalità l-Avukat tal-Istat qal li kien paċifiku li fil-kontroll tal-propjetà kien jeħtieġ ukoll jintwera li l-Istat żamm il-bilanċ bejn l-interessi tas-soċjetà u l-interessi tal-individwu milqut mill-kontroll. F'dan ir-rigward sostna li l-kumpens ġust seta' jiġbed lejh ammont li jkun ferm anqas mill-valur sħiħ fis-suq. F'dan il-każ stqarr li r-rikorrenti ottjeniet il-fond *de quo* b'xejn u għalhekk kienet kemm kienet il-kera dan kien dejjem ta' profitt għaliha. Fi kwalunkwe każ, l-Avukat tal-Istat kompla jsostni li fl-eventwalita li din il-Qorti tiddikjara li seħħet leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, xorta waħda ma kellhiex tiddikjara l-emendi tal-Att XXVII tal-2021 bħala leżivi ta' drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, dan għaliex kienu ħolqu rimedju bl-emendi lill-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li kellu jitqies bħala li jagħti rimedju sufficjenti fejn applikabbli.[12]

[12] F'dan ir-rigward issir referenza għall-kawża fl-ismijiet **Albert Naudi pro et noe vs. L-Avukat tal-Istat et**, u **Mary Gauci vs. Joan Mizzi et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Novembru 2020, fejn ingħad:

> L-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-konvenuta Gauci eċċepiet illi l-atturi naqsu milli jagħmlu referenza għall-emendi li saru permezz tal-Att XXVII tal-2018, u li huma naqsu milli

46. Ir-rikorrenti issottolinjat li l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 illeda d-dritt fundamentali tagħha li jkollha protezzjoni minn privazzjoni ta' proprjetà bla kumpens xieraq. Qalet li l-kera li rċeviet kienet żgħira wisq filwaqt li hija bħala sid kienet ġiet imċaħħda milli tagħmel użu minn propjetà tagħha kif kienet tixtieq, inkluż li tużaha bintha li ma kellhiex residenza għaliha. Dan kienet ukoll juri l-effetti sproporzjonati li batiet matul is-snin. Di piu, kien biss permezz tal-emendi li saru bl-Att XXIV tal-2021 li hija setgħet tirrikorri għal forma ta' rimedju ġudizzjarju provdut bil-liġi, u mhux qabel. Fi kwalunkwe każ, l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma setax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li kien diġà seħħ fis-snin preċedenti.

47. Din il-Qorti taqbel mal-argument li l-emendi fil-liġi introdotti bl-Att XXIII tal-1979, speċifikament l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, introduċa sproporzjon qawwi bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess tal-inkwilin, anke jekk għal skopijiet ta' natura soċjali.

48. Din il-Qorti tagħraf li bl-emendi introdotti għall-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sitwazzjoni giet ameljorata. Biss dan ma jfissirx li qabel id-dħul ta' dak ir-reġim legali ma kienx hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għar-raġunijiet spjegati iżjed il-fuq.

49. Inoltre, l-argument sottomess mill-Avukat tal-Istat b'referenza għall-massima *volenti non fit injuria*, bażat fuq il-fatt li r-rikorrenti kienet daħlet fl-iskrittura eżebita bħala Dok Ċ mal-inkwilini biex jitħallas l-ammont ta' €185 fis-sena, ma jistax jiġi aċċettat in kwantu dan il-ftehim sar fil-qafas ta' dak li l-partijiet qiesu li kienet fl-aħjar interess tagħhom fis-sitwazzjoni legali ta' bejniethom in vista tal-fatt li l-partijiet qiesu li l-intimati Azzopardi kellhom id-dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond *de quo* għax kienu ċittadini Maltin u din kienet ir-

---

jagħmlu użu mir-rimedju ordinarju provdut bis-saħħa ta' dawn l-emendi qabel ma pproċedew b' din il-kawża. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi l-ilmenti tal-atturi għandhom jiġu eżaminati wkoll fil-kuntest ta' l-emendi li saru fl-2018. Dawn l-eċċezzjonijiet peró huma manifestament infondati.

Huwa ċar minn qari tar-rikors promotur tal-atturi illi l-lanjanza tagħhom titratta s-sitwazzjoni illi huma kienu jinsabu fiha qabel id-dħul fis-seħħ ta' l-artikolu 12B tal-liġijiet ta' Malta, introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018. Għalhekk l-artikolu 12 B m'għandu l-ebda relevanza għal dawn il-proċeduri għaliex id-dispożizzjonijiet ta' dawk l-artikoli ma jindirizzawx u ma joffru l-ebda rimedju lill-atturi għas-sitwazzjoni li kienu jinsabu fiha qabel id-dħul fis-seħħ tiegħu.

residenza ordinarja tagħhom. Għaldaqstant, id-difiża mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward ma tistax tintlaqa.

50. F’dan il-każ intwera li bl-introduzzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta anke jekk sar bil-ħsieb tal-ħarsien tal-interess ġenerali, l-Istat xorta naqas mid-dover tiegħu li jara li sid ta' propjetà privata ma jiġix ippreġudikat; l-Istat naqas milli jżomm il-bilanċ ġust bejn l-interessi taċ-ċittadin bħala inkwilin u d-drittijiet taċ-ċittadin *qua* sid. Kienet responsabbiltà tal-Istat li jżomm dan il-bilanċ fis-seħħ sabiex ikun hemm proporzjon bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin. Dan l-għan ma ntlaħaqx fil-każ taħt eżami, għax il-kumpens f’kera li kien qed jitħallas għall-proprjetà in kwistjoni kienet ferm baxxa. Għalhekk il-Qorti tqis li r-rikorrenta rnexxielha tipprova li sofriet leżjoni ta' dritt ta' proprjetà tagħha kif protett fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB.

Konsegwentement safejn mhux kompatibbli mal-konsiderazzjonijiet imsemmija iżjed il-fuq, il-Qorti sejra tiċħad it-tmintax, id-dsatax, l-għoxrin, il-wieħed u għoxrin, it-tnejn u għoxrin, it-tlieta u għoxrin, l-erbgħa u għoxrin, il-ħamsa u għoxrin, is-sitta u għoxrin, is-sebgħa u għoxrin, u t-tmienja u għoxrin eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

<u>It-tielet, ir-raba’ u l-ħames Talbiet tar-rikorrenta : Talba għall-ħlas ta’ kumpens minħabba ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.</u>

51. F'din l-azzjoni r-rikorrenti qed titlob kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji.

52. F'dan il-kuntest issir referenza għall-prinċipji enunċjati mill-ġurisprudenza dwar il-quantum tal-kumpens. Fl-appell kostituzzjonali **Igino Trapani Galea Feriol pro et noe vs. Kummissarju tal-Artijiet et** deċiż fil-31 ta Ottubru 2014 dwar il-komputazzjoni ta’ kumpens konsegwenti leżjoni ta' dritt fundamentali fuq bażi konvenzjonali ġie osservat:

> Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel qorti, din il-qorti tosserva fl-ewwel lok, li kull każ għandu jiġi trattat u deċiż fuq il-fatti specje tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerta każijiet kellha tagħti kumpens f'ammonti inferjuri għal dak li jingħata lir-rikorrenti mill-Ewwel qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors il-kumpens li jingħata jkun f'ammonti viċin dak li tat il-Qorti Ewropea. Fil-każ odjern, l-ewwel qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi

> kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti, u dehrilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' €25,000. Hija kkunsidrat id-dewmien ta' parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tant twil ir-rikorrent ilhom privati mill-godiment tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur ta' l-interess pubbliku. Ma' dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-propjeta, ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond."

53. Dwar danni pekunarji fl-appell kostituzzjonali deċiż fit-18 ta' Frar 2016 fl-ismijiet **Walter Delia et vs. Chairman tal-Awtorita` tad-Djar** (54/2009) ġie spjegat li kien hemm distinzjoni bejn il-kunċett ta' kumpens għal ksur ta' dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u l-kunċett ta' danni ċivili:

> Għandu jingħad li l-estensjoni tad-danni pekunarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estensjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha ukoll, u għalhekk dawn ma jistgħux ma jittieħdux in konsiderazzjoni. Kif spjegat l-ewwel qorti m'hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lill-qorti milli tillikwida somma danni pekunarji li tkun sofriet persuna b'riżultat ta' leżjoni ta' dritt fundamentali.

54. Il-Perit Tekniku Mario Cassar fir-rapport tiegħu għamel il-kostatazzjonijiet tal-valuri loktizji mill-2015 sas-sena 2022

2015	€4344
2017	€5650
2022	€7350

55. Fis-sottomissjonijiet tagħha, ir-rikorrenti sostniet li meta skadiet l-enfitewsi temporanja fis-sena 2015, l-intimati Azzopardi baqgħu jirrisjedu u jokkupaw il-fond *de quo* b'titolu ta' kera bis-saħħa tal-konverżjoni legali forzata ai termini tal-artikolu 12(2) Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Qieset li ma kellha ebda jedd li topponi għal din il-konverżjoni minn ċens temporanju għal kirja b'hekk hija ikkontendiet li l-kumpens kellu jitħallas lilha mis-sena 2015 sad-data tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

56. L-Avukat tal-Istat issottometta li ma' kienx hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali u, in pessima ipotesi, f'każ li l-Qorti tkun sabet li sar tali ksur, dikjarazzjoni ta' ksur ta' drittijiet fundamentali kellha tkun biżżejjed. Oltre minn hekk sostna wkoll li r-rikorrenta ma setgħatx tilmenta dwar perjodi qabel ma hi kienet akkwistat id-drittijiet fuq il-propjetà in kwistjoni.

57. Il-Perit Tekniku Mario Cassar, ikkonstata l-valuri lokatizji mis-sena 2015 sas-sena 2022 għal din il-kirja residenzjali. Kif ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali f'kawżi reċenti,[13] il-komputazzjoni tal-kumpens għandha ssir skont il-kriterji stabbiliti fil-paragrafi 103, 104 u 105 tal-każ **Cauchi vs. Malta** (14013/19) deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Ġunju 2021.

58. Din il-Qorti ser toqgħod fuq il-kalkoli magħmulin minn Ġunju 2015 meta skadiet l-enfitewsi temporanja sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, f'April 2018.[14] Dan in vista tal-ġurisprudenza reċenti inkluż l-appell kostituzzjonali **Doriette Rizzo Naudi et vs. L-Avukat tal-Istat** (196/2022/1) deċiż fit-18 ta' Novembru 2024 fejn għalkemm ir-rikorrenti kienu ilmentaw li l-emendi li daħlu fis-seħħ fl-2018 ma kinux suffiċjenti dik il-Qorti qalet:

> Mal-introduzzjoni tal-artikolu 12B ma kien hemm xejn x'iżomm lil sid il-kera milli jiftħu l-kawża lil Bord li jirregola l-Kera għal-awment tal-kera. Madankollu kien biss fil-21 ta' April 2022, li ppreżentaw rikors fil-Bord li jirregola l-Kera. Għalhekk in-nuqqas kien tagħhom mhux tal-liġi.

59. Għalhekk, l-ammont totali ta' kumpens jammonta għal €2172 (nofs is-sena 2015) + €4344 + €5650 + €1413 (kwart tas-sena 2018) = Total ta' €13,579.

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

30% għall-għan leġittimu tal-liġi = €4074 li jridu jitnaqqsu mill-€13,579 = <u>€9,505</u>.

61. Minn din is-somma ser jerġa' jitnaqqas ammont ta' 20%, rappreżentanti l-inċertezza li r-rikorrent sabiex jirnexxilu iżomm l-proprjetà mikrija matul iż-żmien kollu ikkonċernat.

20% ghall inċertezza tar-rikorrent sabiex jikri l-fond matul il-perjodu kollu hawn fuq imsemmi bil-valuri imsemmija mill-perit tekniku (€1901) - €9505 - €1901= <u>€7604</u>

---

[13] Ara **Joseph Cremona vs.L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2023; **Camilleri Helen vs. L-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. L-Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023; **Godfrey Cosaitis vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Ottubru 2023.
[14] Ara wkoll **Alexander Vella et vs. L-Avukat tal-Istat et** 562/2021 deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Ottubru 2022.

62. Minn dan l-ammont ta' €7,604, jrid jitnaqqas l-ammont ta' kera ipperċepita matul is-snin.

63. Il-kera ipperċepita mill-2016 (stante li l-ftehim ta’ €185 fis-sena sar fl-1 ta’ Diċembru 2015 fol 12) sas-sena 2018 tammonta għal €185x3 = €555 (total ta’ kera imħalsa).

64. Mill-ammont ta’ €7,604 jitnaqqas l-ammont ta’ kera imħallsa, ossija l-ammont ta’ €555 li allura jwassal għal <u>€7,049</u>.

65. Għalhekk, l-ammont ta' danni pekunarji jammontaw għal <u>€7,049</u>.

66. Din il-Qorti tikkunsidra illi għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €1,000 bħala kumpens non-pekunarju.

67. Għalhekk, il-kumpens totali pekunarju u non pekunarju huwa ta' <u>**€8,049**</u>.

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

Deċide

Għar-raġunijiet imsemmija iżjed il-fuq, il-Qorti qegħda:

Tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet preliminari tal-Avukat tal-Istat;

Tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat;

Tiċħad l-erbatax, il-ħmistax, is-sittax u s-sbatax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat b'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Tiċħad ukoll it-tmintax, id-dsatax, l-għoxrin, wieħed u għoxrin, it-tnejn u għoxrin, it-tlieta u għoxrin, l-erbgħa u għoxrin, il-ħamsa u għoxrin, is-sitta u għoxrin, is-sebgħa u għoxrin, u t-tmienja u għoxrin eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, b'referenza għall-ksur tad-drittijiet fundamentali ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB;

Safejn mhux kompatibbli mal-konsiderazzjonijiet magħmula iżjed il-fuq, tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat;

Inoltre:

Filwaqt li tilqa' t-tielet eċċezzjoni preliminari tal-intimati Azzopardi, safejn mhux kompatibbli mal-konsiderazzjonijiet magħmula iżjed il-fuq, tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-intimati Azzopardi;

U għalhekk:

Filwaqt li tiċħad dik il-parti tal-ewwel talba għal dak li jirrigwarda l-impossibilita li r-rikorrenta tirriprendi l-fond, mill-banda l-oħra tilqagħha fis-sens li bit-tħaddim tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta (iżda mhux ukoll bl-artikolu 12B tal-istess Kap) hija kienet suġġetta għal rilokazzjoni furzata favur tal-intimati inkwilini Azzopardi liema tħaddim ta' dawn il-liġijiet kien jagħmilha diffiċli ferm nonche inċert li r-rikorrenti tieħu lura l-pussess tal-fond *de quo* propjetà tagħha;

Tilqa' t-tieni talba, u tiddikjara li minħabba f'hekk ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti Carmen Azzopardi kif sanċiti kemm mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB;

Tilqa' limitatament it-tielet talba billi tiddeċiedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal ħlas ta' kumpens għad-danni sofferti minħabba li d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta hawn fuq imsemmija (sal-emmendi tal-2018) ma ħolqux bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin;

Tilqa' r-raba' talba u tillikwida kumpens bħala danni pekunarji u non-pekunarji fl-ammont ta' tmint elef disgħa u erbgħin euro (€8,049);

Tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens totali fl-ammont ta' tmint elef disgħa u erbgħin euro (€8,049);

Bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv u bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Aaron M. Bugeja
Imħallef

Christianne Borg
Deputat Reġistratur