



**QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)**

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tlieta, 27 ta' Gunju 2017

Numru 3

Rikors Nru. 96/2014

**Josephine Azzopardi f'isimha proprju u
kif ukoll bhala prokuratrici tal-imsiefra Anna Maria Saddemi,
Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis u
b'digriet tas-7 ta' April 2016
Anna Maria Saddemi qed tassumi l-atti tal-kawza
bhala rikorrenti f'isimha proprju u ad eskluzzjoni
tar-rikorrenti l-ohra msemija fir-rikors promotur**

vs

**L-Onorevoli Prim Ministru, Il-Ministru tal-Gustizzja, Kultura u
Gvern Lokali, l-Avukat Generali u Jane Muscat u Alexandra Barker**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tat-13 ta' Novembru 2014 li jghid hekk:

1. Illi l-atturi huma proprjetarji ta' korp ta' 39 appartement maghruf bhala St. Julian's Court, fi Triq is-Sur Fons San Giljan mibni fuq art moghtija b'enfitewsi perpetwa mill-Markiz John Scicluna. B'att tal-14 ta' Gunju 1957 publikat min-nutar Paul Pullicino, l-awtur tal-atturi il-Perit Joseph Barbara u l-Avukat Joseph Ferdinand Cassar Galea taw l-imsemmi bini b'koncessjoni ta' subenfitewsi temporanja lill-Ammiraljat Ingliz,

ghal 45 sena b'effett mid-data tal-kuntratt u ghalhekk dan skada fit-13 ta' Gunju 2002.

2. Illi b'att tal-5 ta' Dicembru 1977 il-Gvem ta' Malta akkwista l-korp ta' bini msemmi u wara ghadha l-amministrazzjoni tieghu lis-socjeta' Holiday Services Co. Ltd. Eventwalment l-appartamenti msemmija, fosthom dak bin-numru 26 fi blokka C, gew trasferiti lil cittadini Maltin b'titolu ta' subcens temporanju ghaz-zmien li kien fadal mill-perjodu ta' 45 sena tal-koncessjoni subenfitewtika temporanja originali tal-14 ta' Gunju 1957.

3. Illi l-gheluq tac-cens temporanju msemmi, u cioe' fit-13 ta' Gunju 2002, il-korp ta' bini msemmi flimkien mal-benefikati rriverta lura ghand is-sidien liberu u frank skont il-kuntratt rilevanti.

4. Illi b'ittra ufficjali tal-20 ta' Gunju 2006 r-rikorrenti interpellaw lill-intimat Jane Muscat sabiex tirrilaxxa l-appartament numru 26 fi blokka C li kien fil-pussess taghha in vista tal-iskadenza tac-cens temporanju tieghu izda din baqghet tokkupa l-fond bla titolu fil-ligi, tant illi sussegwentement giet registrata wkoll l-intimata Alexandra Barker bhala residenti fl-istess appartament.

5. Illi ftit wara gie mghoddi mill-Parlament l-Att Numru XVIII tal-2007 li introduca fl-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) l-artikolu 12A li b'effett retrospettiv tieghu l-intimata Muscat jkollha l-jedd li tibqa' tokkupa d-dar ta' abitazzjoni taht kirja minghand il-persuna li tkun id-detentur tal-enfitewsi jew subenfitewsi precedent bl-istess kera u taht l-istess kondizzjonijiet applikabbli skont l-artikolu 12(2)(i) u (ii) tal-Kap. 158 li kienu applikabbli mutatis mutandis.

6. Illi skont l-artikolu 12A imsemmi l-uniku kumpens dovut lir-rikorrenti huwa dak tac-cens precedentement imhallas mizjud skont l-indici tal-gholi tal-hajja ghal rnhux aktar mid-doppju u peress li c-cens dovut skont il-kuntratt ta' subenfitewsi huwa ta' Lm 135 (illum ekwivalenti ghal ewro 314.47) u z-zieda skont l-indici tal-gholi tal-hajja jammonta ghal aktar mid-doppju tal-istess ammont il-kumpens li jkun lilu dovut huwa ta' kera ta' rnhux aktar minn Lm 270 (illum ekwivalenti ghal ewro 628.93) fis-sena.

7. Illi b'hekk l-atturi gew mciahda milli jirriprendu l-pussess vakanti u t-tgawdija reali tal-proprjeta' taghhom anki wara l-gheluq tas-subenfitewsi temporanja fuq imsemmija peress li l-intimati in forza tal-artikolu tal-ligi msemmi ghandha d-dritt tikkonverti s-subenfitewsi f'kirja bil-konsegwenza li l-atturi qieghdin jigu forzatament imnehhija u privi mill-pussess tal-proprjeta' taghhom minghajr kumpens adegwat u dan bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

8. Illi b'hekk ukoll l-artikolu 12A tal-Kap. 158 jippriva lir-rikorrenti mill-pussess tal-appartament in kwistjoni u jnaqqas jew inehhi d-dritt tal-istess ghat-tgawdija tal-possediment taghhom fis-sens tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

9. Illi r-rikorrenti gew konfrontati b'ligi ad hoc li ghaddiet proprju sabiex tichadhom minn dak li skont il-ligi precedenti kien id-dritt taghhom ghall-proprjeta' libera u vakanti minn terzi u dan billi pparalizza d-drittijiet tar-rikorrenti.

10. Illi permezz tas-sentenza datata 28 ta' Novembru, 2011 fl-ismijiet 'AIC Joseph Barbara et. v. Onor. Prim'Ministru et' (65/2007) liema kawza kienet tirrigwardja appartament iehor proprju fl-istess blokka surreferita dina l-Onorabbli Qorti ddecidiet ir-rikors billi laqgħet it-talba tar-rikorrenti u ddikjarat li l-Artikolu 12A tal-Ordinanza dwar il-Kontroll tal-Kiri tad-Djar (Kap. 158) jilledi d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-appartament numru wiehed u hamsin (51), St Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan, kif imharsa mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u billi iddikjarat li l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 m'għandux jigi applikat fil-konfront tar-rikorrenti u li l-intimat u/jew successuri tiegħu m'għandhom jiehdu l-ebda beneficcju mill-istess u billi ikkundannat lill-Istat sabiex ihallas kumpens lir-rikorrenti ta' hmistax-il elf Euro (€15,000).

11. Illi din is-sentenza giet eventwalment konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali permezz tas-sentenza tagħha fl-istess ismijiet datata 31 ta' Jannar, 2014.

Għal-daqstant ir-rikorrenti jitolbu li dina l-Onorabbli Qorti, prevja dawk id-dikjarazzjonijiet kollha necessarji u/jew opportuni, in vista tal-premessi joghghobha:

(i) tiddikjara li bil-fatti hawn esposti gew vjolati d-drittijiet tal-esponenti għall-proprjeta', għan-non-diskriminazzjoni u għas-smigh xieraq u dan kif protetti kemm bl-artikoli tal-Konvenzjoni Ewropeja (Art. 6, 14 tal-Konvenzjoni u/jew Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess) u kif ukoll tal-Kostituzzjoni ta' Malta (senjatament l-Artikoli 38, 39 u/jew 45) rispettivament, u konsegwentement

(ii) tagħti dawk ir-rimedji kollha opportuni u effettivi inkluz jekk ikun hemm il-htiega li tigi dikjarata nulla jew inapplikabbli fil-kaz u in ezami l-ligi, inkluz l-Art. 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta 'in parte' jew 'in toto', u konsegwentement l-izgumbrament tal-intimati Jane Muscat u Alexandra Barker mill-appartament inkwistjoni jew li l-istess intimati Jane Muscat u Alexandra Barker jew l-aventi kawza tagħhom ma jistghux jagħmlu uzu u/jew jiehu ebda beneficcju mill-istess artikolu surreferit 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u/jew billi tillikwida dak il-kumpens jew 'just satisfaction' dovut lill-esponenti dan b'rizerva għal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bhala konsegwenza ta' dan jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra l-istess intimati jew min minnhom minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-intimati l-Onorevoli Prim Ministru, il-Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali u l-Avukat Generali li tghid hekk:

1. Illi qabel xejn, l-Onorevoli Prim Ministru u l-Onorevoli Ministru tal-Kultura u l-Gustizzja (liema Ministru jinsab erronjament indikat peress li d-dizinjazzjont korretta tiegħu hija Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali) ma humiex il-legittimi kontradditturi skont l-artikolu 181B tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk dawn għandhom jigu mehlusa mill-osservanza tal-gudizzju:

2. Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti għandhom jgibu l-prova tat-titolu tagħhom relattiv għall-appartament numru 26 f' Blokka C, f'St Julian's Court, f'Triq Sur Fons, San Giljan, f'din il-qagħda huwa logiku li jingħad li r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perijodi li gew qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta inkwistjoni;

3. Illi dejjem in limine litis ghandu jigi rilevat li r-rikorrenti ma jistghux jinvokaw l-anti-kostituzzjonalita u/jew l-anti-konvenzjonalita tal-artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan minhabba li l-awturi tal-koncessjoni enfitewtika matul hajjithom qatt ma oggezzjonaw qhall-konverzjonl f'kera favur Jane Muscat u Alexandra Barker u ghall-kuntrarju dejjem accettaw il-kera. F'tali cirkostanzi, ir-rikorrenti bhala successuri tal-aventi kawza taghhom huma marbutin bid-decizjonijiet li ttiehdu mill-precedessuri taghhom, b'dana li r-rikorrenti huma prekluzi milli jannullaw dak li ma ridux jaghmlu l-awturi taghhom;

4. Illi safejn jolqot il-mertu, fl-ewwel lok qed tigi invokata n-nuqqas ta' applikabilita tal-artikolu 38 tal-Kostituzzjoni minhabba li dan l-artikolu jikkoncerna d-dhul minn ohrajn fil-post ta' haddiehor li certament ma jiccentra xejn hawnhekk billi l-kaz de quo agitur ma jolqot l-ebda dhul jew invazjoni fi proprjeta;

5. Illi mingliajr pregudizzju ghas-suespost safejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (u li x'aktarx bi zvista gie indikat bhala artikolu 38 tal-istess Kostituzzjoni), dan huwa ghal kollox improponibbli, ghaliex dan l-artikolu jghodd biss meta jkun hemm tehid obligatorju tal-proprjeta. Tassew sabiex wiehed jista' jittellem dwar tehid forzuz jew obligatorju, persuna trid tigi mnezza' minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta bhal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero dan mhuwiex il-kaz hawnhekk, ghaliex bit-thaddim tal-artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-gid inkwistjoni. Il-mizura msemija fil-ligi li qed tigi attakata mir-rikorrenti, ghalkemm ma hemmx dubbju li din tikkostitwixxi ghamla ta' kontroll fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjeta, madankollu tali mizura ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-propjeta`. Jigi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex kopert fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement ghandu jigi mwarrab;

6. Illi minghajr prequdizzju ghal dak fuq espost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ghandu jinghad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieq fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri rnehtieqa ghall-harsien tal-interess generali;

Hekk perezernpjju fir-rapport tal-Kummissjoni fil-kaz *Connie Zammit et vs. Malta* [App. Numru 16756/90] tat-12 ta' Jannar 1991, gie osservat li, "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in *James and others* (Eur. Court. H.R., *James and Others* judgement of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in *Mellacher and others* (Eur. Court. H.R., *Mellacher and Others* judgement of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement";

Fil-fehma tal-esponenti mizuri socjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bzonn jaqghu fil-kappa tal-interess generali. Taht dan il-profil l-artikolu

12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta mdahhal fis-sistema legali permezz tal-Att numru XVIII tal-2007, li huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom f'għeluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewzi jew sub-enfitewzi, ma jistax jigi klassifikat bħala wiehed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali;

Għalhekk meta wiehed iqis li dawn l-emendi kienu gew introdotti bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponenti ma jarawx li l-artikolu 12A għandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea;

7. Illi stabbilit li l-artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta għandu għanijiet legittimi u huwa fl-interess generali, b'dana li ma hemm xejn hazin taht il-Konvenzjoni Ewropea, li l-ligi Maltija tiddisponi li f'għeluq subenfitewzi temporanja l-okkupant li jkun qed juza' dik id-dar bħala r-residenza tieghu għandu jithalla fid-dar taht titolu ta' kera, allura safejn ir-rikorrenti qeghlin jitolbu dikjarazzjoni gudizzjarja li l-ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur Jane Muscat u Alexandra Baker għandha tigi mwaqqfa, tali talbiet mhumieq misthoqqa.

Tabilhaqq anke jekk ir-rikorrenti qed isostnu li huma qeghdin iggorru piz sproporzjonat minhabba li l-ammont ta' kera li qed jircievu ma jirriflettix il-valur reali tal-fond inkwistjoni, dan ma jistax jigi imsewwi bit-tnehhija tal-ligi jew bl-izgumbrament ta' Jane Muscat u Alexandra Barker. Dan qed jinghad għaliex wiehed ma jistax fl-istess nifs jagħraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita tal-mizura msemmija fl-artikolu 12A biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupant;

8. Illi subordinatament u mingħajr hsara għas-suespost dwar l-ilment marbut tal-isproporzjon fil-kera, jissokta jinghad li bil-migja tal-Att X tal-2009 viz. l-artikolu 39(4)(A), il-valur tal-kera beda joghla kull tlett snin skont l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Hawnhekk wiehed ma jridx jinsa li meta jkun hemm prezenti għanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' gidhom, jigbed lejha ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq;

9. Illi magħdud ma' dan, meta wiehed jigi biex ikejjel il-mizien tal-proporzjonalita wiehed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taht l-artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

10. Illi għalhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita ma huwiex gustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għal kumpens prospettata mir-rikorrenti wkoll mhijiex misthoqqa;

11. Illi inkwantu r-rikorrenti qed isejsu l-ilment tagħhom fuq is-sentenza fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et vs. Onor. Prim Ministru et (rikors kostituzzjonali numru 65/2007), l-esponenti jissottomettu li dik is-sentenza torbot il-partijiet f'dik il-kawza u ma tistax tigi applikata versu terzi li ma kinux parti mill-kawza;

12. Illi dejjem bla hsara ghas-suespost, ghal dak li jirrigwarda l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-esponenti jissottomettu li dawn l-artikoli jipprovdu ghall-garanziji procedurali u li fl-ebda parti mir-rikors prormotur ma nsibu xi accenn kif dawn l-artikoli gew miksura. F'kull kaz il-garanziji ta' smigh xieraq tar-rikorrenti qatt ma gew mittiefsa u bhala konsegwenza dan l-ilment tar-rikorrenti ghandu wkoll jigi michud;

13. Illi ghal dak li jirrigwarda l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, jigifieri l-ilment mibni fuq allegata diskriminazzjoni, l-esponenti jissottomettu li r-rikorrenti ma jindikawx fuq liema kawzali jew status huma allegatament gew diskriminati. Lanqas ma jabbinaw id-diskriminazzjoni ma' xi wielied mill-jeddijiet fundamentali l-oħra protetti bil-Konvenzjoni. Ghalhekk fuq dawn ir-ragunijiet biss l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jigi kkunsidrat;

Fdan ir-rigward l-esponenti jissottomettu illi huwa necessarju illi sabiex wiehed jista' jittellem fuq diskriminazzjoni jrid ikun qiegħied jipparaguna sitwazzjonijiet li ma humiex oggettivament differenti, b'dana li l-paragun irid isir fuq il-bazi ta' 'like with like';

Mizjud ma' dan, huwa manifest li l-mod ta' kif inhu miktub l-artikolu 12A, dan japplika indiskriminatament ghal kull min bħar-rikorrenti ghandu proprjeta li hija soggetta għal subenfitewzi temporanja. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jargumentaw li huma gew zvantaggjati meta mqabbla ma' haddieħor li wkoll għandhom proprjeta marbuta b'subenfitewzi temporanja;

Illi jsegwi għalhekk li anke dan l-ilment tar-rikorrenti għandu jigi michud;

14. Illi dejjem mingħajr prequdizzju u biss għall-grazzja tal-argument, dato ma non concesso li gew lezi d-drittijiet tar-rikorrenti sanciti bl-artikoli 38 u/jew 39 u/jew 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew bl-artikoli 6 u/jew 14 u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponenti jissottomettu li r-rimedji mitluba mir-rikorrenti partikolarment izda mhux biss fejn qegħdin jitolbu l-izqumbrament tal-intimati Jane Muscat u Alexandra Barker mill-appartament inkwistjoni mħumiex gustifikati;

15. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbili Qorti joghghbha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tagħhom.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat

Illi l-ilment tar-rikorrenti f'dan ir-rikors huwa fis-sens illi t-thaddim tal-artikolu 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) jilledi d-dritt 'ghall-proprjeta', ghan-non-diskriminazzjoni u ghas-smigh xieraq u dan kif protetti bl-artikoli tal-Konvenzjoni Ewropea (art. 6, 14 u/jew art. 1 tal- Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni) kif ukoll tal-Kostituzzjoni tal-Malta (artikoli 38, 39 u/jew 45) rispettivament.

Fatti tal-kaz

Fl-ewwel affidavit taghha, Josephine Azzopardi xehdet li meta giet prezentata din il-kawza l-appartamenti in kwistjoni kienu jappartjenu l-ahwa rikorrent kollha. Fil-mori tal-kawza r-rikorrenti ghamlu d-divizjoni ta' dina l-proprjeta bejn l-ahwa Barbara kollha. Illi kif jirrizulta mill-kuntratt ta' divizjoni l-proprjeta mertu ta' dina l-kawza giet tmiss lil Anna Maria Saddemi esklussivament. Hi spjegat kif l-appartament spicca ghand l-intimati Jane Muscat u Alexandra Barker b'kuntratt tad-29 ta' Novembru 1984 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli Dok. A a fol. 40. Illi skont il-koncessjoni originali, ic-cens temporanju ghalaq fl-14 ta' Gunju 2002. Holiday Services Co Ltd., li kienu qed jamministraw dawn l-appartamenti, nfurmawha (ara Dok. B a fol. 45) li l-appartament mertu tal-kawza kien okkupa minn Jane Muscat Permezz ta' sentenza fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et vs Avukat Generali et deciza fil-15 ta' Mejju 2006 gie deciz li s-subenfitewta tal-appartament ma jistghax juzufwuwxixxi mis-subartikolu (4) u (5) tal-art. 12 tal-Kap 158. Ghalhekk huma kienu talbu lil Jane Muscat tizgombra mill-appartament izda baqghet inadempjenti. Imbaghad kienet ghaddiet ligi li permess taghha l-inkwilini tal-appartamenti tagghom gew moghtija titolu ta' kera b'effett retrospettiv taht l-artikolu 12A tal-Kap. 158. Hi pprovat taghmel condition report tal-appartament izda ma kien fethilhom hadd. (Dok. D a fol. 51). Kienet gie prezentata kawza ohra u b'sentenza datata 28 ta' Novembru 2011 fl-ismijiet AIC J Barbara et vs Prim Ministru et gie deciz li l-art. 12A tal-Kap. 158 jilledi d-drittijiet fundamentali tas-sid ghat-dgawdija tal-appartament okkupa minn Philip Grima u li ghalhekk l-artikolu 12. A m'ghandux jigi applikat fil-konfront tas-sid. Din is-sentenza giet konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014. (Dok. E a fol. 52). Illum jidher li dan il-post hu registrat fuq isem Jane Muscat u Alexandra Barker. Dawn qed jokkupaw ukoll parti mill-arja tal-istess blokka ta' appartamenti u huma ma

jistghu jizvillupaw l-arja minhabba f'hekk u qed isofru danni ingenti u fir-rigward qed jirriservaw il-posizzjoni taghhom. (Dok. G a fol. 64). L-intimati qed jiddepozitaw is-somma ta' €314.47 ekwivalenti ghac-cens li kien jithallas qabel ghalaq ic-cens, li huma mhux qed jaccettaw minhabba dawn il-proceduri. Huma kienu pprovaw jilhqu soluzzjoni bonarja mal-intimata biex almenu jircievu ritorn gust fuq dina l-proprjeta li javvicina l-valur lokatizzju tal-istess, imma l-intimati ma wiegbux. (Dok. H a fol. 68).

Illi ghalhekk f'dina l-kawza r-rikorrenti qed jitolbu lil dina l-Qorti sabiex:

tiddikjara li gew vjolati d-drittijiet taghhom

ghall-proprjeta,

ghan-non-diskriminazzjoni

u ghas-smigh xieraq

u dan kif protetti kemm bl-artikoli tal-Konvenzjoni Ewropeja (art. 6, 14 u/jew art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni)

kif ukoll tal- Kostituzzjoni ta' Malta

(senjatament l-artikoli 38, 39 u/jew 45)

taghti dawk ir-rimedji kollha opportuni:

inkluz li tigi dikjarata nulla jew inapplikabbli fil-kaz in ezami l-ligi, inkluz l-art. 12A tal-Kap. 158 'in parte' jew 'in toto';

u konsegwentement l-izgumbrament tal-intimati Jane Muscat u Alexandra Barker ill-appartament in kwistjoni;

jew li l-istess intimati Jane Muscat u Alexandra Barker jew l-aventi kawza taghhom ma jistghux jaghmlu uzu u/jew jiehu ebda beneficcju mill-istess artikolu surreferit 12A tal-Kap. 158;

u/jew billi tillikwida dak il-kumpens jew 'just satisfaction' dovut lill-esponenti;

b'rizerva ghal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bhala konsegwenza ta' dan jekk ikun il-kaz.

Illi l-intimati wiegbu ghal dawn it-talbiet tar-rikorrenti billi qalu li dawn huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda ghar-ragunijiet moghtija minnhom fir-risposti taghhom.

Eccezzjonijiet preliminari tal-intimati

Legittimu kontradittur

L-ewwel parti tal-ewwel eccezzjoni tal-intimati Onor. Prim Ministru et giet sorvolata billi saret korrezzjoni necessarja fir-rikors promotur.

Fit-tieni parti ta' dina l-eccezzjoni l-intimati jeccepixxu li l-Prim Ministru u l-Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali mhumieq il-legittimi kontraditturi skont l-artikolu 181B tal-Kap.12 u b'hekk huma ghandhom jigu mehlusa mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi l-artikolu 181B tal-Kap 12 li l-intimati qed jirreferu ghalih ifisser li l-legislatur ried li f'kull kaz li fih wahda mill-partijiet tkun il-Gvern, dik ir-rapprezentanza tkun principalment f'kap tad-dipartiment u, fejn dan ma japplikax, sussidjarjament fil-persuna tal-Avukat Generali, li dejjem u f'kull kaz irid jigi wkoll notifikat bl-atti gudizzjarji li jitressqu kontra l-Gvern.

It-talba tar-rikorrenti hija ghar-rimedji ghall-pretiza vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom kif sanciti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fl-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna dina ghandha tigi diretta fil-konfront ta' l-Avukat Generali u mhux il-Prim Ministru jew il-Ministru tal-Gustizzja [ara **J. Bartolo vs Prim Ministru et**, Kost 27/02/2009]. Dina l-kwestjoni dwar il-legittimita passiva tal-Prim Ministru mhux dejjem giet interpretata b'dan l-mod mill-Qrati izda jidher li fl-ahhar zminijiet il-Qorti Kostituzzjonali stabilet li fejn fl-ilment imressaq dwar ksur ta' dritt fundamentali tintalab dikjarazzjoni li dispozizzjoni ta' ligi nnifisha tikser xi jedd fundamentali, f'dak il-kaz il-kontradittur legittimu jkun l-Avukat Generali u mhux il-Prim Ministru (jew f'dan il-kaz il-Ministru tal-Gustizzja wkoll). [Ara, **Alfred Spiteri et vs Awtorita' dwar it-Trasport ta' Malta**, Kost 07/10/2013; **Emmanuele Caruana et vs Il-Prim Ministru et**, Kost 30/10/2015; **Jane Agius vs Avukat Generali et**, Kost 14/12/2015; u **David Mifsud vs Onor. Prim Ministru et**, Kost 24/06/2016].

Din l-eccezzjoni ghalhekk qed tigi milqugha.

Prova tat-titolu

It-tieni eccezzjoni tal-intimati Onor. Prim Ministru et hija maqsuma fi tnejn.

Fl-ewwel parti jghidu li r-rikorrenti iridu jgibu l-prova tat-titolu taghhom relattiv għall-appartment in kwistjoni.

Illi r-rikorrenti Josephine Azzopardi xehdet li meta giet prezentata l-kawza l-appartamenti in kwistjoni kienu jappartjenu lill-ahwa rikorrent kollha. Fil-mori tal-kawza r-rikorrenti ghamlu d-divizjoni ta' dina l-proprjeta li giet diviza bejn l-ahwa Barbara kollha. Illi kif jirrizulta mill-kuntratt ta' divizjoni ezibit (ara fol. 147 et seq.) il-proprjeta mertu ta' dina l-kawza giet tmiss lil Anna Maria Saddemi esklussivament. Inoltre giet ezibta kopja tal-causa mortis [Dok. 11 u Dok. 12 a fol. 69 et seq.] bhala prova ulterjuri tat-titolu taghhom fuq dina l-proprjeta.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom l-intimati qablu li r-rikorrenti wriet l-interess legittimu taghha fil-gid in kwistjoni.

Din il-parti tal-eccezzjoni qed tigi michuda.

Sentenza Barbara vs Prim Ministru ma taghmilx stat kontra l-intimati.

Illi l-intimati Prim Ministru et qed fil-hdax l-eccezzjoni taghhom ighidu hekk:

Illi inkwantu r-rikorrenti qed isejsu l-ilment taghhom fuq is-sentenza fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et vs Onor. Prim Ministru et (rikors kostituzzjonali numru 65/2007), l-esponenti jissottomettu li dik is-sentenza torbot il-partijiet f'dik il-kawza u ma tistax tigi applikata versu terzi li ma kinux parti mill-kawza.

Illi skond l-art. 237 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta "sentenza ma tista' tkun qatt ta' hsara għal min, la huwa nnifsu u lanqas bil-mezz tal-awturi jew ta' rapprezentant legittimu tieghu, ma jkunx parti fil-kawza maqtugħa b'dik is-sentenza". L-art. 6 tal-Kostituzzjoni jghid illi jekk xi ligi ohra tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni, il-Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-ligi l-ohra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun

bla effett. Fl-istess sens l-art. 3(2) tal-Kap. 319 jghid illi l-ligi ordinarja ghandha, sa fejn tkun inkonsistenti mal-Konvenzjoni Ewropeja, ukoll tkun bla effett. Ghalhekk ligi li tkun inkonsistenti kif hawn indikat, ghandha tkun bla effett ghall-ghanijiet tal-kawza li fiha dik l-inkonsistenza tkun giet dikjarata hekk izda tibqa' fis-sehh ghal ghanijiet ohra sakemm ma tigix imhassra b'ligi ohra jew taht l-art. 242(2) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

Ghalhekk l-intimati ghandhom ragun jghidu li safejn is-sentenza Barbara vs Prim Ministru qalet illi l-art. 12A tal-Kap. 158 huwa null ghall-ghanijiet ta' dik il-kawza allura dina m'ghandhiex tapplika wkoll ghal kawza tallum. Konsegwentement f'dan il-kaz, xorta wahda, irid isir l-ezami jekk id-dispozizzjoni msemmija tal-ligi tiksirx il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti odjerni jekk tigi applikata fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz.

Lezzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

L-ilment tar-rikorrenti huwa li huma gew mcahhda milli jirriprendu l-pussess vakanti u t-tgawdija reali tal-proprjeta' taghhom anki wara l-gheluq tas-subenfitewsi temporanja peress illi l-intimati Jane Muscat u Alexandra Barker in forza tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 gew moghtija d-dritt bil-ligi li jikkonvertu s-subenfitewsi f'kirja bil-konsegwenza li huma qieghdin jigu forzatement imnehhija u privi mill-pussess tal-proprjeta' taghhom minghajr kumpens adegwat u dan bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Illi fl-eccezzjoni numru erba' tieghu, l-intimat Prim Ministru et jghid li safejn jolqot il-mertu, fl-ewwel lok qed tigi invokata n-nuqqas ta' applikabilita tal-artikolu 38 tal-Kostituzzjoni minhabba li dan l-artikolu jikkoncerna d-dhul minn ohrajn fil-post ta' haddiehor li certament ma jiccentra xejn hawnhekk billi l-kaz de quo agitur ma jolqot l-ebda dhul jew invazjoni fi proprjeta'.

Illi jidher mill-atti li fejn jissemma l-artikolu 38 tal-Kostituzzjoni dan huwa zball ovvju ta' typing u fil-fatt ir-rikorrenti fil-paragrafu 7 tar-rikors promotur u fit-talbiet taghhom

issemmu l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mhux 38. Dan l-izball hu rikonoxxut mill-intimati fil-paragrafu 5 tal-eccezzjonijiet taghhom.

Fil-hames eccezzjoni taghhom l-istess intimati jikkontendu li l-ilment tar-rikorrenti fejn jolqot l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inproponibbili ghax ighodd biss meta jkun hemm tehid obbligatorju tal-proprjeta u fejn tali mizura twassal ghal deprivazzjoni totali tal-propjeta.

Din kienet l-interpretazzjoni li kienet tinghata sa xi zmien ilu izda ricentement il-Qorti Kostituzzjonali wessghet il-portata ta' dan l-artikolu billi qieset li kull kontroll ta' uzu, intiz b'tali mod biex jippriva b'mod sostanzjali lis-sid milli jaghmel uzu kif jixtieq mill-proprjeta tieghu allura dan jekwivali ghal tehid ta' 'interest' f'dik il-proprjeta u jaqa' fil-protezzjoni moghtija mill-Kostituzzjoni. [Ara **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, (Kost 24/06/2016).

Ghalhekk ma hux ghal kollox korrett illi jinghad illi kaz ta' konverzjoni ta' cens temporanju f'kera ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni, li jhares ukoll kontra t-tehid ta' kull "interest fi jew dritt fuq proprjeta ta' kull xorta li tkun". Meta ghalaq ic-cens temporanju r-rikorrenti kellhom il-hsieb li jiksbu il-proprjeta shiha tal-immobbli lura pero bis-sahha tal-ligi ittehdilhom sehem sostanzjali mill-jedd ta' proprjeta u ghalhekk ma jistax jinghad illi ma ttehidlu ebda interest jew dritt fuq il-proprjeta. Kull tehid ta' ius in re jintlaqat mill-37 tal-Kostituzzjoni [ara **Bugeja vs Calleja**, Kost 11/11/2011).

Illi fil-kaz odjern pero id-dispozizzjonijiet tal-ligi li dwarhom ir-rikorrenti jilmentaw jammontaw ghal forma ta' kontroll fuq il-mod kif ir-rikorrenti jinqedew bi hwejjighom, izda mehuda c-cirkostanzi tal-kaz, il-Qorti hi tal-fehma li r-rikorrenti ma garrbux ksir tal-jedd taghhom taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-kirja li saret wara li ghalaq iz-zmien originali kien taht titolu ta' kera. Ir-rikorrenti baqghet sid tal-post, ghalkemm ma baqghetx tinqeda minnu kif trid. Bl-emendi recenti li saru fil-ligi tal-kera ma jistax jinghad li s-sid ta' post ma nghatawlux rimedji biex jerga' jiehu lura l-post fil-kazijiet xierqa u biex jircievi kera mizjud kull tant zmien.

Illi, ghalhekk, safejn it-talba tar-rikorrenti tinvoka l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti ma ssibx li kien hemm ksur tal-artikolu 37.

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Illi r-rikorrenti jikkontendu wkoll li l-artikolu 12A tal-Kap. 158 jippriva lir-rikorrenti mill-pussess tal-appartament in kwistjoni u jnaqqas jew inehhi d-dritt tal-istess ghat-tgawdija tal-possediment taghhom fis-sens tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Hu stabbilit mill-gurisprudenza illi l-artikolu wiehed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jitratta l-istess principju, mehud fis-sens wiesa, kif qed jigi interpretat l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Illi t-tezi tal-intimati hija fis-sens li l-artikolu 12A tal-Kap. 158 ma jillediex il-Konvenzjoni u safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-proviso ta' dan l-istess artikolu jipprovdi li l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali u f'dan is-sens igawdi minn diskrezzjoni wiesgha. Isostnu li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' gidhom, jigbed lejha ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq.

Illi kazijiet bhal dak prezenti fejn ghandhek ilment ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta bhala rizultat ta' ligijiet li jimponu arrangement lokatizju fuq is-sid u li jipprovdu ghal ammont ta' kera suppost adegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u ghalhekk ghandhom jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jinkorpora tlett elementi distinti cioe l-legalita' tal-att, il-legittimita tal-iskop u l-proporzjonalita bejn id-dritt tal-istat u dak tac-cittadin. [Ara f'dan is-sens **Walter Delia et vs Chairman Awtorita tad-Djar**, Kost 18/02/2016; **Velosa Barreto vs Portugal** 21st November, 1995, para. 35, Series A no. 334)"]].

Legalita tal-att u l-legittimita tal-iskop

Dwar il-legalita tal-att u l-legittimita tal-iskop jirrizulta li l-introduzzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 jikkwalifika bhala kontroll ta' uzu ta' proprjeta. Il-mizura li ha l-legislatur tidher li kienet ntiza biex taqdi bzonnijiet socjali ta' akkomodazzjoni ta' min qiegħed fis-sitwazzjoni bhal dik tal-intimati Jane Muscat u Alexandra Barker. Għalhekk l-artikolu 12A għandu jigi klassifikat bhala wieħed legittimu u fl-interess generali.

Proporzjonalita

Il-Qorti pero trid tara jekk kienx hemm proporzjonalita bejn id-dritt tas-sid u l-interess socjali tal-komunita u jekk r-rikorrenti qegħdin igorru piz eccessiv.

Il-Qorti ta' Strasbourg fil-kaz **Sporrong and Lonnroth** stabbilit li:

Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden.

Illi r-rikorrenti isostnu li bhala sidien tal-fond in ezami, ma jistghux, minhabba l-imsemmi intervent statutorju, jiddeterminaw jew jitterminaw l-uzu tal-proprjeta tagħhom u lanqas ma huma qed jircievu ritorn lokatizzju gust għal proprjeta tagħhom peress li c-cens/kera dovut skont il-kuntratt ta' subenfitewsi huwa ta' Lm135 (illum ekwivalenti għal €314.47) u z-zieda skont l-indici tal-gholi tal-hajja jammonta għal Lm270 (illum ekwivalenti għal €628.93) fis-sena.

Illi fuq il-kwistjoni dwar il-kera li suppost trid tithallas fuq l-appartament in kwistjoni xehdet ir-rikorrenti Josephine Azzopardi u gew prezentati stimi bil-valutazzjoni tal-appartamenti fil-blokka in kwistjoni u l-valur lokatizzju ta' diversi appartamenti minnhom.

Fl-affidavit taghha a fol. 114, Josephine Azzopardi tghid li hija ghamlet l-affidavit in vista tax-xhieda tal-Perit Buhagiar prodott ex parte mill-Avukat Generali fil-kawza 75/14JZM. Hi ma taqbilx mal-valuri indikati mill-Perit Buhagiar kemm fir-rigward tal-capital/market sale value kif ukoll dwar dak li jista' jigi ottenut mill-proprietajiet fis-suq miftuh tal-kiri, li fl-opinjoni tieghu jgib 2.75% biss bhala ritorn. Minkejja dak li qal il-Perit li z-zona tal-Balluta f'San Giljan tista' titqies bhala zona traffikuza, u ta' certa densita ta' nies, huwa car li dan mhux qed jaffettwa s-suq tal-kiri f'din il-lokalita b'mod negattiv. Is-suq f'din il-lokalita minkejja dawn il-karatteristici huwa wiehed tajjeb hafna. Saret referenza ghall-artikoli f'gurnali u reklami f'gazzetti ezibiti bhala Dok. A1 u A2 a fol. 125 et seq fejn jissemma return ta' 4 to 6% u Dok. A3 fejn jissemma return ta' 7 sa 8.1%. Tghid li anke l-esperti mqabbda mill-Qorti f'kawzi ohra dwar l-istess blokka ta' appartamenti ma qablux mal-Perit Buhagiar. Hekk per eżempju, il-Perit Valerio Schembri fil-kawza 65/2007 wasal ghall-valur tal-appartament f'dik il-kawza fil-2010 fl-ammont ta' €150,000 waqt li l-valur lokatizzju kien ta' €6,600 fis-sena b'ritorn ta' 4.4%.. [Dok. A4 p. 128]. Fil-kawza 15/2008GCD l-istess Perit Schembri wasak ghall-valur tal-appartament f'dik il-kawza fis-sena 2010 ghal €175,000 fil-waqt il-valur lokatizzju kien ta' €7,000 fis-sena – return ta' 4% [Dok. AB1 a fol. 132]. Skond il-Perit imqabbad mir-rikorrent f'dik il-kawza, il-Perit J. Rizzo Naudi ta valur tal-appartament fis-sena 2008 fl-ammont ta' €135,000 fil-waqt li l-valur lokatizzju kien ta' €6,720 fis-sena – return ta' 5% [Dok. AB2 a fol. 135]. Fil-kawza 78/2014 il-Perit Marie Louis Musumeci stmat l-appartament f'dik il-kawza fl-ammont ta' €144,000 fil-waqt il-valur lokatizzju kien ta' €450 fis-sena riferibilment ghas-sena 2007 [Dok. A5 a fol. 138]– return ta' 3.75% (ara eskuzzjoni ta' din l-Perit fid-Dok. A6 a fol. 141).

Il-Perit Peter Paul Buhagiar kien xehed li huwa gie mitlub mill-Ministeru intimat biex jispezzjona l-appartamenti fil-blokka in kwistjoni. Hu ha diversi fatturi li jaffettwaw l-evalwazzjoni li ghamel, fosthom il-livell tal-appartamenti, il-privatezza mit-triq u l-arja msaqqfa tal-appartamenti. Importanti wkoll kien l-istat ta' dekorazzjoni u manutenzjoni tal-appartamenti. Appartament li ma kellux privatezza fuq it-triq kellhu valur imnaqqas b'5%. Hu kien ghamel Rapport Generali fuq il-valur ta' appartament medju ghal kull lokalita f'Malta (ara Dok. 2 a fol. 89). Il-valur baziku li johrog minn dan id-dokument ghal appartamenti f'San Giljan gie modifikat billi tnaqqas 5% billi ha in

konsiderazzjoni li s-soqfa tal-bjut, li huma komuni, jridu jinbidlu xi ghaxar snin ohra; il-binja hija antika u ghandha 60 sena. Il-valur ilahhaq €1,083 kull metru kwadru. F'kull appartement deskritt fir-Rapport Generali hemm tlett kategoriji bazici u kull kategorija ghandha sitt items li jitbiddlu skond il-kategorija relatata. Fid-Dok. 5 tar-Rapport Generali a fol. 103 hemm stabbilit il-valur tal-appartement partikolari f'St Julians Court. Hu hadem fuq 2.75% annual yield as fair rent u mhux fuq 3 – 4% in konsiderazzjoni tal-fatt tad-densita' tan-nies fil-lokalita u li l-inkwilin ha hsieb jixtri l-ghamara u jghammar l-appartement. Hu ghamel valutazzjoni tal-appartamenti fis-segwenti zminijiet : 2007 2002 1979 2015. Bejn 2002 u 2007 il-valur tal-proprjeta kiber b'rata akbar ghalhekk hadem fuq rata 3.5%; bejn 1979 u 2002 kien hemm qabza fil-valur tal-proprjeta u hadem fuq 4.5% fis-sena. Hu hadem fuq rata medja. Fid-Dok. 1 a fol 88 hemm pjanta tal-post ezatt fejn hi sitwata l-blokka; Dok. 3 hemm rendikont tal-pjanti ta' kull appartement; Dok. 4 a fol. 96 huwa rendikont ta' kif inhadmet l-arja ta' kull appartement; Dok. 6 a fol. 104 hemm dikjarazzjoni ta' xerrejja ta' zewg appartamenti. Wiehed xtara appartement bil-prezz ta' €165,000 u iehor b'€125,000. Il-valuri stabbiliti minnu huma qrib il-valuri li hemm f'dawn id-dikjarazzjonijiet. L-appartement in kwistjoni qieghed groundfloor, ghandu arja msaqqa ta' 126 metru kwadru u billi qieghed kategorija medja (0) hu stmat €129,000. Il-kera kurrenti annwali hija ta' €3,550.

Meta il-Perit gie kontroezaminat fil-kawza 75/14 (ara fol. 116 – Dok. PB) qal li l-valur tal-kera zamm baxx ghax l-ghamara ghamilha l-inkwilin. L-arredament ma kienux b'affarijiet tan-1957. Spjega kif d-densita tan-nies taffettwa id-demand ghal-kiri. Qal li hu ma rahx ir-rapporti li hejjew l-periti ohra.

Perit Marie Louise Caruana Galea xehdet fil-kawza 78/2014 (ara fol. 141 et seq.) u qalet li hija kkunsidrat l-affarijiet kollha rilevanti u waslet ghal stima tal-appartement fl-ammont ta' €225,000 u valur lokatizzju ta' €700 fix-xahar jew €8,400 fis-sena. Hi ghamlet stima tal-appartement fil-2007 u hadet valur ta' €144,000 (bir-rata ta' inflazzjoni li tmur lura minn sena ghal ohra – Dok. CG1) u kkapitalizzatu bil 3.75% li gab valur ta' €450 fix-xahar. Hi imxiet fuq tables tal-Kamra tal-Periti [Dok. CG] u fuq average generiku ta' 3.75% billi mhux l-appartamenti kollha qeghdin f'lokalita

partikolari. Hi kkalkolat fuq flat furnished billi l- furnishing huma haga minima u d-differenza jiehduha fl-equation.

Fil-qosor ghalhekk il-Qorti ghandha din il-posizzjoni fir-rigward tal-valuri tal-appartamenti u l-valur lokatizzju taghhom:

Jane Muscat u Alexandra Barker qedghdin jiddepozitaw €314.47 daqs ic-cens li kien jithallas meta ghalaq ic-cens.

Perit Buhagiar – Valur €129,000 – Kera €3550 fis-sena - €296 fix-xahar – 2.75%

Perit Caruana Galea - Valur €225,000 – Kera €8400 fis-sena - €700 fix-xahar – 3.75%(

Perit V.Schembri – Valur €150,000 (2010) - Kera €6600 fis-sena - €500 fix-xahar – 4.4%

Perit V.Schembri – Valur €175,000 (2010) Kera €7000 fis-sena - €583 fix-xahar – 4.0%

Perit Rizzo Naudi – Valur €135,000 (2008) - Kera €6720 fis-sena - €560 fix-xahar – 5.0%

Perit Musumeci – Valur €225,000 (2015) - Kera €8400 fis-sena - €700 fix-xahar – 3.75%

Reklami gazzetti – ezempju - Kera Sliema - €1500 fix-xahar –8.1%

Illi mill-provi prodotti ghalhekk ghandu jirrizulta car li anke jekk il-Qorti kellha toqghod fuq l-istima tal-Perit Buhagiar imressqa mill-intimati fejn huwa vvaluta l-valur lokatizzju tal-appartament ghal €3,550 fis-sena jew €296 fix-xahar u tikkomparah mal-oghla kera li l-intimati Jane Muscat u Alexandra Barker jistghu jigu mgħieghlha ihallsu fis-sena u cjoe €628.93, id-diskrepanza hija kbira wisq. Dan il-kumpens, li r-rikorrenti suppost qed jircievu, ma jirriflettix ir-realta` ekonomika llum rizzultanti fis-suq.

Kif jirrizulta minn diversi decizjonijiet ta' dawn il-Qrati kif ukoll tal-Qorti Ewropea l-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma lezivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalita bejn il-valur

lokattizzju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess ligi. Din il-Qorti ma ghandha l-ebda dubju illi l-Att XXIII kellu warajh għan legittimu. Madanakollu, il-piz sabiex jintlahaq dan l-għan ma kellux jintrefa' kollu mis-sid imma kellu jigi assigurat bilanc bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-socjeta in ġenerali.

Fit-tmien eccezzjoni tagħhom l-intimati Prim Ministru et ighidu li bil-provvediment tal-Att X tal-2009 viz. l-artikolu 39(4)(A), il-valur tal-kera beda joghla kull tlett snin skont l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili. Inoltre meta jkun hemm prezenti għanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' gidhom, jigbed lejha ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq. Magħdud ma dan il-protezzjoni tal-kera taht l-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet mhijiex perpetwa [eccezzjoni 9] u li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid.

Dwar difiza simili, fil-kaz *Connie Zammit et vs. Malta* [App. Numru 16756/90] il-Qorti ta' Strasbourg iddecidiet li: "While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants." Anke fil-kaz *Aquilina vs Malta* (Application no. 3851/12) l-istess Qorti kienet irrimarkat li "the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position"

Imbagħad fil-kawza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs. Avukat Generali et**, datata s-27 ta' Marzu 2015, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet is-segwenti:

L-anqas l-emendi għall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax tezzisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokattizzju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fic-cirkostanzi tal-kaz, jagħmlu remota l-possibilita' li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

Illu l-intimati Prim Ministru et wiegħbu wkoll fl-eccezzjoni numru tlieta tagħhom li r-rikorrenti qatt ma oggezzjonaw għall-konverzjoni f'kera favur Jane Muscat imma dejjem accettaw il-kera għalhekk huma marbutin bid-decizjonijiet li ttieħdu mill-

precedessuri taghhom, b'dana li r-rikorrenti huma prekluzi milli jannullaw dak li ma ridux jaghmlu l-awturi taghhom.

Rigward dina s-sottomissjoni, li kemm l-awtur fid-dritt tar-rikorrenti kif ukoll l-istess rikorrenti kienu volontarjament accettaw il-kera minghand l-intimata Jane Muscat, dan il-fatt ma jista' jkun ta' ebda konfort ghat-tezi taghhom u m'ghandu jkun ta' ebda pregudizzju ghad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jistax jitqies li dik l-accettazzjoni kienet wahda volontarja. Ir-relazzjoni lokatizzja baqghet tigi imposta fuqhom minn sena ghal sena b'mod obbligatorju, u anke l-accettazzjoni tal-kera da parti tas-sidien tal-fond ma tistax fic-cirkostanzi legalment titqies bhala rinunzja tad-drittijiet taghhom [ara sentenza Ellis et vs Avukat Generali et fuq riferita]

Anke l-Qorti ta' Strasbourg fil-kaz **R & L, s.r.o. and Others vs the Czech Republic** (nos. 37926/05, 25784/09, 36002/09, 44410/09 and 65546/09, 3 July 2014) iddecidiet f'dan is-sens:

It could not be said that the applicants as landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. [ara f'dan ir-rigward ukoll is-sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar vs Malta**, datata t-30 ta' Lulju, 2015]

Illi jirrizulta li f'dan il-kaz is-sidien mill-ewwel oggezzjonaw meta l-inkwilini baqghu fl-appartament meta c-cens ghalaq kif ukoll meta l-inkwilini nghataw titolu ta' kera b'mod retroattiv bil-promulgazzjoni tal-Att XVIII tat-2007. Is-sidien qatt ma setghu jipprevedu li l-Gvern kien ser jippromulga l-Att XXIII tal-1979 jew l-Att XVIII tat-2007. Huma hadu passi kontra l-intimati meta kellhom dikjarazzjoni mill-Qorti fil-kaz 65/07 li l-artikolu 12A kien jikser il-Kostituzzjoni u jilledi d-drittijiet fundamentali taghhom.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li d-distakk bejn l-stimi hawn fuq riferiti u dak li attwalment jista' jigi percepit mir-rikorrenti huwa enormi; u konsegwentement tali kumpens ma jirriflettix il-principju tal-proporzjonalita` mitlub mill-ligi u l-gurisprudenza fuq citata bejn id-dritt tas-sid u l-interess socjali tal-komunita` ghalhekk jigi li r-rikorrenti qeghdin igorru piz eccessiv li l-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni ma jaccettawx.

Illi ghalhekk il-kera attwalment percipita mir-rikorrenti hi in vjolazzjoni tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni

Ghalkemm ir-rikorrenti talbu minn dina l-Qorti dikjarazzjoni li kien hemm lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom ghal smigh xieraq fir-rigward tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti tirrileva li fl-ebda parti mir-rikors promotur u lanqas fl-atti jew fin-nota ta' sottomissjonijiet¹ ma hemm xi accenn kif dawn l-artikoli gew miksura. Il-garanziji ta' smigh xieraq tar-rikorrenti qatt ma gie nieqes u fil-fatt huma adixxew il-Qorti diversi drabi bl-ilmenti taghhom. Bhala konsegwenza dan l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jigi milqugh.

Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u 45 tal-Kostituzzjoni - Diskriminazzjoni

Illi dana l-ilment ma giex trattat mir-rikorrenti fin-nota ta'sottomissjonijiet taghha u ghal dina r-raguni biss ghandu jkun imwarrab.

Iz-zewg artikoli tal-ligi jtkellmu kontra ghemi diskriminatorju ghalkemm jezistu xi differenzi zghar bejniethom.

L-artikolu 14 tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

It-tgawdija tad-drittijiet jew libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni ghandha tigi assicurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew status iehor.

Kif affirmat, kemm fil-gurisprudenza lokali, kif ukoll f'dik Ewropea:

... the right under Article 14 not to be discriminated against in the enjoyment of the rights guaranteed under the Convention is violated when States treat differently persons in analagous situations without providing an objective and reasonable justification".

¹ Hlief li fl-ahhar paragrafu tan-nota ta'sottomissjonijiet jghid biss li ma nghatawx smigh xieraq ghax ma nghataw ebda rimedju ghal kif ir-rikorrenti setghet tikkontesta l-applikazzjoni tal-imsemmi artikolu.

[**Wessels-Bergovoet vs The Netherlands**, deciza 4 Settembru 2002; ECHR **Frette vs France**, deciza 26 Frar 2002, para.34; u **Zarb Adami vs Malta**, deciza 20 Gunju 2006].

Illi fil-kaz in dizamina ma giet allegata ebda diskriminazzjoni fuq xi mottiv ta' status kif rikjest mill-ligi sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Illi hu risaput li mhux kull trattament divers iwassal ghal diskriminazzjoni skont l-artikolu 14 izda dak it-trattament divers irid ikun motivat minn wiehed mill-istatus elenkati fl-artikolu. [Ara **Kjeldsen, Busk Madsen u Pedersen vs Denmark**, ECHR 6 Dicembru 1976 § 56; **Carson u Ohrajn vs UK** § 61, ECHR Grand Chamber, 16 Marzu 2010; **Enrietta Bianchi et vs Avukat Generali et**, Kost 24 Gunju 2011; **Edmond Espedito Mugliett vs Avukat Generali**, Kost 28 Settembru 2012; **Lawrence Grech v. L-Avuvkat Generali**, Kost 31/01/2014].”

Illi r-rikorrenti ma jindikawx fuq liema kawzali jew status huma allegatament gew diskriminati. Fil-fatt fir-rirgward ta' dawk il-propjetajiet li jaqghu taht l-istess deskrizzjoni bhal tar-rikorrenti, ma giex pruvat li s-sidien li qeghdin fl-istess qagħda legali tar-rikorrenti, gew trattati u ntlauptu b'mod differenti. Il-paragun irid isir fuq il-bazi ta' 'like with like'. F'dan il-kaz l-artikolu 12A tal-Kap. 158 japplika indiskriminatament ghal kull min bhar-rikorrenti għandu proprjeta li hija soggetta ghal subenfitewzi temporanja.

Inoltre jigi rilevat li r-rikorrenti lanqas ma jabbinaw id-diskriminazzjoni ma' xi wiehed mill-jeddijiet fundamentali l-oħra protetti bil-Konvenzjoni.

Għalhekk ma jistax ikun hemm lok għal sejba ta' lezjoni tad-dritt tar-rikorrenti taht l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Ir-rikorrenti lanqas ma rabtet l-allegat ilment tagħha dwar diskriminazzjoni ma' xi wiehed mill-motivi li nsibu elenkati fl-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għac-caħda tat-talba tagħha anke taht dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni.

Rimedji

Illi fir-tieni talba taghhom ir-rikorrenti talbu diversi rimedji minn dina l-Qorti.

Zgumbrament

L-intimati Prim Ministru et wiegbu li r-rimedji mitluba partikolarment fejn qeghdin jitolbu l-izgumbrament tal-intimati Jane Muscat u Alexandra Barker mill-appartament inkwistjoni mhumix gustifikati [ara eccezzjoni numru 14].

Illi gie deciz diversi drabi mill-Qrati taghna li l-proceduri kostituzzjonali mhumix il-forum addattat sabiex jigi deciz jekk inkwilin ghandux jigi zgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-kaz. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-kaz li jinstab li ligi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-ligi ma tistax tibqa' tinghata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza **Curmi vs Avukat Generali**, Kost 24/06/2016).

Fl-istess sens is-sentenza **Portelli vs Avukat Generali**, 45/2014 – deciza fil-25 ta' Novembru 2016 fejn il-Qorti qalet hekk:

Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-izgumbrament tal-konvenut; dan ma huwix kompitu ta' din il-qorti u lanqas ma huwa meritu ta' kawza kostituzzjonali illi l-qorti tara jekk il-konvenut ghandux xi titolu iehor li jaghtih jedd ikompli jzomm il-fond: dak ikun il-meritu ta' kawza ad hoc quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti. Li qieghdha tghid din il-qorti huwa biss illi f'kawza li jistghu jifthu l-atturi ghall-izgumbrament tal-konvenut quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti, il-konvenut ma jkunx jista' jinqeda bl-art. 12(2) tal-Kap. 158 ghad-difiza tieghu billi dak l-artikolu huwa, fir-relazzjoni bejn l-atturi u l-konvenut, bla effett". [Ara s-sentenza moghtija fid-29 ta' April 2016 fl-ismijiet **Victor Portanier et v. Avukat Generali et**]

Kif gie deciz fil-kawza Azzopardi et vs Avukat Generali et, nru. 15/2014, PA 28/01/2016 "La darba l-ligi li tat lok ghal dan il-ksur hi wahda 'legali' u saret fl-interess pubbliku, l-izgumbrament tal-inkwilini bla ebda konsiderazzjonijiet ohra rilevanti jkun qed jizbilancja l-mizien kollu favur is-sidien".

Din l-Qorti ghalhekk mhux ser tipprovdi fuq dan ir-rimedju mitlub.

Artikolu 12A ma japplikax

La darba dina l-Qorti qed issib li l-artikolu 12A tal-Kap. 158 jilledi d-dritt fundamentali ghat-tgawdija tal-appartament in kwistjoni ghalhekk l-istess artikolu fir-relazzjonijiet ta' bejn il-partijiet f'din il-kawza huwa bla effett u konsegwentement l-artikolu 12A ma jistax jigi invokat fir-relazzjonijiet bejn il-partijiet inkwantu ghall-fond inkwistjoni.

Kumpens

Illi l-proceduri ta' natura kostituzzjonali mhumex intizi biss sabiex jigi stabbilit l-ammont ta' danni materjali li jistghu jigu reklamati mir-rikorrenti, izda huma principalment diretti sabiex jindirizzaw il-lezjoni kostituzzjonali jew konvenzjonali allegetament subita mir-rikorrenti u f'dan il-kaz id-dritt protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. F'kaz li dina l-Qorti ssib li kien hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent huwa ghandu dritt ghal kumpens morali u f'certi circostanzi anke danni materjali.

F'dan il-kaz hemm id-diskrepanza bejn il-kera li suppost jithallsu lir-rikorrenti u l-valur lokatizju gust li l-fond igib fuq is-suq hieles. Hemm ukoll il-fatt li persuna li jidher li ma kellhiex titolu thalliet tokkupa l-proprjeta tar-rikorrenti billi nghatat bil-ligi titolu b'mod retroattiv. Minhabba f'hekk ir-rikorrenti kellhom wara l-promulgazzjoni tal-ligi fil-2007 jaghmlu kawza biex jimpunjaw l-artikolu 12A introdott bl-Att XVIII. Fl-eccezzjonijiet taghhom il-Prim Ministru et ighidu li r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perijodi li gew qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta inkwistjoni.

Illi f'dina l-kawza r-rikorrenti qed isejsu l-ilment taghhom fuq is-sentenza Barbara vs Prim Ministru u fejn qed jitolbu li jigi dikjarat li l-art. 12A tal-Kap. 158 introdott bl-Artikol Att XVIII tal-2007 hu leziv tad-drittijiet fundamentali taghhom.

Fil-fehma tal-Qorti, anki jekk b'effett ta' dina s-sentenza, r-rikorrenti jistghu jkunu f'pozizzjoni li jirriprendu l-pussess tal-fond inkwistjoni, bl-Att imsemmi r-rikorrenti gew frustrati fit-tentattiv taghhom li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta taghhom wara li

skada z-zmien tas-subcens koncess lil Jane Muscat u Alexandra Barker li nghataw titolu ta' kera mod retroattiv. Illi r-rikorrenti f'dina l-kawza qed jattakkaw din il-ligi u ghalhekk huma se jigu kumpensati mid-data li gie in vigore l-Att XXVIII tat-2007 hawn imsemmi.

Wara li qieset l-assjem tal-fatti, c-cirkostanzi kollha tal-kaz, u l-fatt li gew ipprezentati numru ta' kawzi fuq l-istess mertu u fuq l-istess blokka ta' appartamenti, il-Qorti qeghda tillikwida arbitrio boni viri favur ir-rikorrenti kumpens ghall-vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali taghhom skont l-ewwel talba taghhom fl-ammont ta' hamest elef €5,000. Ara sentenza **J. Portelli et vs Avukat Generali et**, deciza 25/11/2016 nru. 45/2016.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti qed tiddeciedi billi tillibera lil Prim Ministru u l-Ministru tal-Gużtizzja, Kultura u Gvern Lokali mill-osservanza tal-gudizzju spejjez ghar-rikorrenti.

Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti limitatament billi:

- (i) tiddikjara li gew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghall-proprjeta bi ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u tichadha fir-rigward tal-artikoli 6 u 14 tal-Konvenzjoni u 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni;
- (ii) tiddikjara ghalhekk inapplikabbli l-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u li ghalhekk l-intimati Jane Muscat u Alexandra Barker ma jistghux jibqghu jistrieu fuq din id-dispozizzjoni tal-ligi fl-okkupazzjoni taghhom tal-fond de quo jew jaghmlu uzu u/jew jiehd u ebda beneficcju mill-istess artikolu;
- (iii) tillikwida bhala kumpens dovut lir-rikorrenti s-somma ta' €5,000 bhala danni morali.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' Jane Muscat u Alexandra Barker u bl-imghaxijiet kontra l-intimat Avukat Generali mid-data tas- sentenza odjerna.

L-intimati Jane Muscat u Alexandra Barker mhux qed jigu ordnati jhallsu parti mill-ispejjez, stante li huma ma kisru ebda ligi billi strahu fuq il-protezzjoni moghtija lilhom bhala inkwilini mil-ligi domestika.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.

Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur