QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tlieta, 27 ta' Gunju 2017

Numru 2

Rikors Nru. 88/2014

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 msemmija fir-rikors promotur

vs

L-Onorevoli Prim Ministru, Il-Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali, l-Avukat Generali u Robert Kelly u Alison Kelly

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 appartament maghruf bhala St. Julian's Court, fi Triq is-Sur Fons San Giljan mibni fuq art moghtija b'enfitewsi perpetwa mill-Markiz John Scic1una. B'att tal-14 ta' Gunju 1957 pubblikat 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-Gvern ta' Malta akkwista l-korp ta' bini msemmi u wara ghadda l-amministrazzjoni tieghu lis-socjeta' Holiday Services Co. Ltd. Eventwalment l-appartamenti msemmija, fosthom dak bin-numru 41 fi blokka D, 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 relevanti.

4. Illi b'ittra ufficjali tal-20 ta' Gunju 2006 (ara fol. 40) r-rikorrenti interpellaw lill-intimat Robert Kelly sabiex tirrilaxxja l-appartament numru 41 fi blokka D li kien fil-pussess tieghu in vista tal-iskadenza tac-cens temporanju tieghu izda din baqa` jokkupa l-fond bla titolu fil-ligi.

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-intimati Kelly jkollhom il-jedd li jibqghu jokkupaw id-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-artkolu 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 ewro314.47) 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 Lm270 (illum ekwivalenti ghal ewro628.93) fis-sena.

7. Illi b'hekk l-atturi gew mcahhda 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 ghandhom id-dritt jikkonvertu 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 1Onorabbli Qorti ddecidiet ir-rikors billi laqghet 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 ghat-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'ghandux jigi applikat fil-konfront tar-rikorrenti u li l-intimat u/jew successuri tieghu m'ghandhom 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 taghha fl-istess ismijiet datata 31 ta' Jannar, 2014.

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

(i) tiddikjara li bil-fatti hawn esposti gew vjolati d-drittijiet tal-esponenti ghall-proprjeta', ghan-non-diskriminazzjoni u ghas-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) taghti 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 Kelly mill-appartament inkwistjoni jew li l-istess intimati Kellyw jew l-aventi kawza taghhom ma jistghux jaghmlu 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 ghal-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:

IIli l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-thaddim tal-Artikolu 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) allegatament jilledi d-dritt 'ghall-proprjeta', ghan-non-diskriminazzjoni u ghas-smigh xieraq u dan kif protetti kemm bl-artikoli tal-Konvenzjoni Ewropea (Art. 6, 14 tal-Konvenzjoni u/jew Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess) u kif ukoll tal-Kostituzzjoni tal Malta (senjatament l-Artikolu 38, 39 u/jew 45) rispettivament, u konsegwentement'.

Illi l-esponenti jikkontestaw l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti:

1. Illi in linea preliminari, l-esponent Prim Ministru u Ministru tal-Kultura u l-Gustizzja (Iiema Ministru jinsab erronjament indikat stante li d-dizinjazzjont tal-Ministru hija Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali) ma humiex il-leqittlrnl kontraditturi ai termini tal-artikolu 181B tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) u ghandhom jigu mehlusa mill-osservanza tal-gudizzju:

2. Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti ghandhom jgibu l-prova tat-titolu taghhom relattiv ghall-appartment 41 fi Blokka D, f'St Julian's Court, fi Triq Sur Fons, San Giljan, F'din il-qaghda huwa logiku li jinghad li r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perijodi Ii gew qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta inkwistjoni;

3. IIIi in linea preliminari wkoll, in-nuqqas ta' applikabilita tal-artikolu 38 tal-Kostituzzjoni stante li dan l-artikolu jittratta d-dhul minn ohrajn fil-post ta' haddiehor li certarnent il-kaz de ma jittratta l-ebda dhul fi proprjeta;

4. Illi in linea preliminari wkoll ir-rikorrenti ma jistgflux jinvokaw l-anti-kostituzzjonalita u/jew l-anti-konvenzionalita tal-artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan stante li l-awturi tal-koncessjoni enfitewtika matul hajjithom qatt ma oggezzjonaw qhall-konverzjonl f'kera favur il-familja Kelly u ghall-kuntrarju dejjem accettaw il-kera. F'tali cirkostanzi, ir-rikorrenti bhala successuri tal-aventi kawza taghhom huma marbutin bid-decizjonijiet Ii ttiehdu mill-precedessuri taghhom, b'dana li r-rikorrenti huma prekluzi milli jannullaw dak Ii ma ridux jaglimlu l-awturi taghhom;

5. Illi mingliajr prequdizzju ghas-suespost, fil-mertu u f'kaz li r-rikorrenti qed jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (u li bi zvista gie indikat bhala artikolu 38 tal-istess Kostituzzjoni), l-esponenti jeccepixxu l-improponibilita tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u dana peress li dana l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta. Illi sabiex wiehed jkun jista' jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita' minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta bhal meta jkun hemm ordni ta' espropprijazzjoni ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Pero certament li fil-kaz odjern tali zvestiment ma jsirx u dana peress li bit-thaddim tal-artiklolu 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-qid inkwistjoni. Il-mizura msemmija fil-ligi li qed jattakataw ir-rikorrenti, ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu, mandankollu din certament ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-propjeta`. Isegwi ghalhekk li I-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ghandu jigi michud;

6. Illi minghajr prequdizzju ghas-espost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso ta' dan I-istess artikolu, l-istat ghandu kull jedd Ii jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali. Illi hija gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasbourg li l-istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri rnehtieqa ghall-harsien tal-interess generali;

Illi 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 akkomodazzjoni lill-persuni fil-bzonn certament jaqghu fil-kappa tal-interess generali. Illi l-artiklolu 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta introdott permezz tal-Att numru XVIII tal-2007, huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewzi jew sub-enfitewzi. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wiehied mhux legittimu jew mhux fl-interess generali;

Ghalhekk meta wiehed iqis li l-introduzzjoni ta’ dan l-artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponenti ma jarawx li l-artikolu 12A ghandu jitqies Ii jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imhares bil-Konvenzjoni Ewropea;

7. Illi stabbilit li l-artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu ghanijiet legittimi u huwa fl-interess generali bil-konsegwenza li ma hemm xejn hazin taht il-Konvenzjoni Ewropea, li l-ligi nostrana tiddisponi Ii f`gheluq enfitewzi jew subenfitewzi temporanja l-okkupant li jkun qed juza' l-fond bhala r-residenza tieghu ghandu jithalla fid-dar taht titolu ta' kera. Ifisser b’hekk li safejn ir-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni gudizzjarja li l-ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur il-familja Kelly ghandha tigi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex misthoqqa.

Illi anke jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li huma qeghdin iggorru piz sproporzjonat minhabba li l-ammont ta' kera li qed jircievu ma jirriflettix il-valur reali tal-appartament in kwistjoni, dan ma jistax jigi rimedjat bit-tnehhija tal-ligi jew bl-izgumbrament tal-intimati Kelly. Dan qed jinghad stante li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita tal-mizura msemmija fl-artikolu 12A biex imbagliad jinnewtralizzaha billi jaglimilha inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupant;

8. Illi subordinatament u minghajr hsara ghas-suespost dwar l-ilment marbut tal-isproporzjon fil-kera, jigi rilevat li bl-emendi introdotti permezz 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). Fil-kaz tar-rikorrenti, kera fl-ammont ta’ EUR 628.93 fis-sena mhijex kera daqstant sproporzjonata u dan stante meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' gidhom, jista jkun inqas mill-valur shih tas-suq;

9. IlIi meta wiehed jigi biex ikejjel il-proporzjonalita wiehed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taht l-artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll Ii t-tiswijiet kollha Ii jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

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

11. 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;

12. Illi 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. Fkull 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, u cjoe l-ilment mibni fuq allegata diskriminazzjoni, l-esponenti jissottomettu li r-rikorrenti ma jindikawx fuq liema kawzali jew stat huma allegatament gew diskriminati. Lanqas ma jabbinaw id-diskriminazzjoni ma' xi wielied mill-jeddijiet fundamentali l-ohra protetti bil-Konvenzjoni. Illi 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' jitkellem fuq diskriminazzjoni jrid ikun qieglied 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 hija miktuba l-ligi, din tapplika indiskriminatament ghal kull min bhar-rikorrenti ghandu proprjeta li hija soggetta ghal subenfitewzi temporanja. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jargumentaw li huma gew zvantaggjati meta mqabbla ma' haddielior li wkoll ghandhom proprjeta marbuta b'subenfltewzi temporanja;

Illi jsegwi ghalhekk li anke dan l-ilment tar-rikorrenti ghandu jigi michud;

14. Illi dejjem minghajr prequdizzju u biss ghall-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 qeglidin jitolbu l-izqumbrarnent tal-intimati Kelly mill-appartament in kwistjoni mhumiex gustifikati;

15. Salv ettezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez.

Rat ir-riposta tal-intimati Kelly li tghid hekk:

1. Illi huma qatt ma jistghu jkunu legittimi kontraditturi f`kawza kostituzzjonali, ghax la jirrappresentaw lill-istat taht il-Kostituzzjoni u l-anqas jista' jaqghu taht l-Art 34 tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal- Bniedem.

2. IlIi l-esponenti jistghu jigu notifikati halli jintervjenu fil-kawza, peress li ghandhom interess, imma ma jistghux jiehdu fuqhom ir-rwol tal-istat li jaghtu rimedju.

3. Illi kontra s-sentenza citata u li fuqha hija mfassla din il-kawza hemm sentenza ohra tal-Qorti Kostituzzjonali fuq l-istess ringiela ta' appartamenti, li nbnew fl-istess zmien mill-istess nies, u li sussegwentement saret divizjoni bejniethom, u li ghal dak li jirrigwarda l-inkwilin tghid bil-maqlub ta' dak li tghid din is-sentenza, u ghalhekk s-sentenza citata ma taghmilx stat.

4. Illi s-sentenza li fuqha hija bazata l-kawza ma ghamlet l-ebda avviz lill-ispeaker biex il-Parlament jirregola ruhu, u konsegwentement il-ligi bl-ebda mod ma giet mibdula, inkluz l-Artikolu 12A tal-Kap 158 li ghalhekk ghadu parti mil-ligi ta' Malta.

5. Illi s-sentenza li fuqha hija bazata din il-kawza hemm specifikatament stabbilit li l-Istat ghandu dritt b'parametri wiesgha li jaghmel ligijiet ghall kontroll tal-proprjeta, u ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jilmentaw li l-ligi fit-totalita taghha, inkluz it-titlu tal-intimati, stabbilit b'ligi huwa kontra l-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni.

6. Illi r-rikorrenti ma jistghux jitolbu l-izgumbrament tal-intimati f'kawza li hija purament kostituzzjonali, u ma jistax ikun hemm konfuzjoni tal-azzjonijiet, meta l-azzjoni principali hija ntiza biex tattakka l-validita' ta' ligi u r-rimedji ghaliha huma distinti minn dawk ta' kawza civili.

7. Illi l-esponenti, jekk kellu jinghata r-rimedju tal-izgumbrament, ikunu vittmi ta' vjolazzjoni taht l-artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll ta' vjolazzjoni tal-Artikolu 6 jekk jigu mxekkla fid-dritt taghhom ta' difiza f'kawza li tista' tigi ntentata kontra taghhom.

8. Illi l-izgumbrament intentat, u pretenzjoni ta' bl-ebda titlu, jilledi d-dritt tal-legitimate expectation tal-intirnati, li mxew fuq ligi tal-istat, u kellhom mohhom mistrieh fuq it-titlu validu skont il-ligi, u t-tnaqqis ta' dik il- "possession" igib il-vjolazzjoni tal-l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal- Konvenzjoni.

9. Illi l-Artikolu 12A tal-Kap 158 ma jivvjola la l-Kostituzzjoni u l-anqas il- Konvenzjoni Ewropea, ghax hemm drittijiet ghaz-zewg nahat, kemm tas-sid u kemm ta' min jghix fit-post mikri, u kemm uloll tas-socjeta.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

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

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

IIli 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 (l-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 Kelly b'kuntratt tas-4 ta' Lulju 1984 fl-atti tan-Nutar P. Pellegini Petit (Dok. A a fol. 24). Illi skont il-koncessjoni originali c-cens temporanju ghalaq fl-14 ta' Gunju 2002. Holiday Services Co Ltd., li kienu qed jamministraw dawn l-appartamenti, (ara Dok. B a fol. 39) nfurmawha li l-appartament mertu tal-kawza kien okkupat mill-intimati Kelly. 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 juzufwuwixxi mis-subartikolu (4) u (5) tal-art. 12 tal-Kap. 158. Ghalhekk huma kienu talbu lil intimati Kelly biex jizgombra mill-appartament izda baqa`. Imbaghad kienet ghaddiet ligi li permess taghha l-inkwilini tal-appartamenti taghhom 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. 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 okkupat minn Philip Grima u li ghalhekk l-artikolu 12A ma ghandux jigi applikat fil-konfront tas-sid. Din is-sentenza giet konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 (Dok. E a fol. 44). Illum jidher li dan il-post hu registrat fuq isem l-

intimati Kelly. Dan qed jokkupa 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-posizzoni taghhom. (Dok. G. a fol. 55). 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-intimat biex almenu jircievu ritorn gust fuq dina l-proprjeta li javvicina l-valur lokatizzju tal-istess, imma l-intimat ma wiegbx (Dok. H a fol. 59).

Illi ghalhekk f’dina l-kawza r-rikorrenti qed jitolbu lil dina l-Qorti sabiex:
i. 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 Konenzjoni)
kif ukoll tal- Kostituzzjoni ta' Malta
- (senjatament l-artikoli 38, 39 u/jew 45)
ii. 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 Kelly mill-appartament in kwistjoni;
- jew li l-istess intimati Kelly 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 mhumiex 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 Protokol 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-Guztizzja [ara **J. Bartolo vs Prim Ministru et** Kosta 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 stabiliet 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-Guztizzja wkoll) [ara, **Alfred Spiteri et vs Awtorita dwar it-Trasport ta' Malta**, Kost 07/10/2013; **Emmanuele Caruana et vs Il-Prim Ministru et,** Kost30/10/2015; **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

L-intimati Kelly ukoll jaghtu eccezzjoni simili fl-ewwel u t-tieni eccezzjoni taghhom fejn ighidu li:
1. IIli huma qatt ma jistghu jkunu legittimi kontradditturi f`kawza kostituzzjonali, ghax la jirrappresentaw lill-istat taht il-Kostituzzjoni u l-anqas jista' jaqghu taht l-Art 34 tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal- Bniedem; u

2. IIIi l-esponenti jistghu jigu notifikati halli jintervjenu fil-kawza, peress li ghandhom interess, imma ma jistghux jiehdu fuqhom ir-rwol tal-istat li jaghtu rimedju.

Fil-kaz in ezami, l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn ic-cahda tad-dritt ta' uzu u tgawdija tal-proprjetà taghha b'effett tal-artikolu 12A tal-Kap.158 u tal-ligijiet ta' Malta. Fost ir-rimedji mitluba hemm ukoll, jekk ikun il-kaz, dak tal-izgumbrament tal-intimati Kelly. Ghalhekk filwaqt li l-Qorti taqbel mal-intimati li huma m'ghandhomx legalment jirrispondu ghall-inkostituzzjonalità tal-ligi msemmija, jew anke li jaghtu rimedju, izda, mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwawhom stante li huma parti fir-rapport guridiku li huwa regolat bil-ligi li l-kostituzzjonalità taghha qed tigi attakkata. Ghalhekk il-prezenza taghhom f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrità tal-gudizzju wkoll. L-intimati, bhala inkwilini tal-fond, ghandhom interess guridiku f'din il-kawza billi l-mertu jikkoncerna lilhom direttament. Ghal din ir-raguni huma ghandhom ikunu partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huma legittimi kuntradditturi (ara **Borg vs Avukat Generali e**t, Kost 11/07/2016).

Din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

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 ghall-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. 53 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 Kelly fit-tielet u raba' eccezzjoni taghhom ighidu hekk:

3. Illi kontra s-sentenza citata u li fuqha hija mfassla din il-kawza hemm sentenza ohra tal-Qorti Kostituzzjonali fuq l-istess ringiela ta' appartamenti, li nbnew fl-istess zmien mill-istess nies, u li sussegwentement saret divizjoni bejniethom, u li ghal dak li jirrigwarda l-inkwilin tghid bil-maqlub ta' dak li tghid din is-sentenza, u ghalhekk s-sentenza citata ma taghmilx stat.

4. Illi s-sentenza li fuqha hija bazata l-kawza ma ghamlet l-ebda avviz lill-ispeaker biex il-Parlament jirregola ruhu, u konsegwentement il-ligi bl-ebda mod ma giet mibdula, inkluz l-artikolu 12A tal-Kap. 158 li ghalhekk ghadu parti mil-ligi ta' Malta.

Fl-istess sens l-intimati Prim Ministru et qed fil-hdax l-eccezzjoni taghhom jghidu 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 ghal min, la huwa nnifsu u lanqas bil-mezz tal-awturi jew ta' rapprezentant legittimu tieghu, ma jkunx parti fil-kawza maqtugha b'dik is-sentenza". L-art. 6 tal-Kostituzzjoni jghid illi jekk xi ligi ohra tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni, il-

Kostituzzjoni ghandha tipprevali u l-ligi l-ohra ghandha, 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 ighidu 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 ma 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 fondamentali tar-rikorrenti odjerni jekk tigi applikata fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz.

Lezjoni 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 Kelly in forza tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 giet moghtija d-dritt bil-ligi li tikkonverti s-subenfitewsi f`kirja bil-konsegwenza li huma 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.

Illi fl-eccezzjoni numru erba tieghu, l-intimat Prim Ministru et ighid illIi 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 certarnent 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' 'interess' 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 "interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun". Meta ghalaq ic-cens temporanju r-rikorrenti kellhom il-hsieb li jiksbu il-proprjetà shiha tal-immobbli lura pero bis-sahha tal-ligi ittehdilhom sehem sostanzjali mill-jedd ta' proprjetà u ghalhekk ma jistax jinghad illi ma ttehidlu ebda interess jew dritt fuq il-proprjeta. Kull tehid ta' *ius in re* jintlaqat mill-37 tal-Kostituzzjoni (ara **Bugeja vs Callej**a, 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 ksur 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 jipprovvdi li l-lstat 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 lejh 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 arrangament 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 qieghed fis-sitwazzjoni bhal dik tal-intimati Kelly. Ghalhekk l-artikolu 12A ghandu jigi klassifikat bhala wiehed 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 qeghdin 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 taghhom u lanqas ma huma qed jircievu ritorn lokatizzju gust ghal proprjeta taghhom peress li c-cens/kera dovut skont il-kuntratt ta' subenfitewsi huwa ta' Lm135 (illum ekwivalenti ghal €314.47) u z-zieda skont l-indici tal-gholi tal-hajja jammonta ghal Lm70 (illum ekwivalenti ghal €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-proprjetajiet 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 ezempju, 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 wasal 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 M'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 appartament 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-appartament 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-appartament. 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 appartament; Dok. 4 a fol. 96 huwa rendikont ta' kif inhadmet l-arja ta' kull appartament; Dok. 6 a fol. 104 hemm dikjarazzjoni ta' xerrejja ta' zewg appartamenti. Wiehed xtara appartament bil-prezz ta' €65,000 u iehor b'€125.000. Il-valuri stabbiliti minnu huma qrib il-valuri li hemm f'dawn id-dikjarazzjonijiet. L-appartament in kwistjoni qieghed groundfloor, ghandu arja msaqqfa 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 zammu 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-appartament fl-ammont ta' €225,000 u valur lokatizzju ta' €700 fix-xahar jew €8,400 fis-sena. Hi ghamlet stima tal-appartament 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.

Robert Kelly xehdet li ilu fil-post minn 1983 meta hadu minghand il-Holiday Services Co.Ltd bhala l-unika residenza taghha. Kien hallas Lm3000 bhala rigal u ghamel spejjez biex gab il-post abitabbili u kull ma kien jinqala fil-post kienet tirrangah hu. Illum hu pensjonant u ghandu 73 sena. Qed jitlob il-protezzjoni tad-dritt uman taghha skond l-artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

Kelly 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 €3550 fis-sena jew €296 fix-xahar u tikkomparah mal-oghla kera li l-intimati Kelly jistghu jigu mghieghlha ihallsu fis-sena u cioe €628.93, id-diskrepanza hija kbira wisq. Dan il-kumpens, li r-rikorrenti suppost qed jircievu, ma jirriflettix ir-realta ekonomika llum rizultanti 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 fondamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta’ proporzjonalita bejn il-valur lokatizzju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess ligi. Din il-Qorti ma ghandha l-ebda dubju illi l-Att XXIII kellu warajh ghan legittimu. Madanakollu, il-piz sabiex jintlahaq dan l-ghan ma kellux jintrefa’ kollu mis-sid imma kellu jiġi assigurat bilanc bejn id-drittijiet taghhom u dawk tas-socjeta in generali.

Fit-tmien eccezzjoni taghhom 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 ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' gidhom, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq. Maghdud 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"

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

> L-anqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.

Illi l-intimati Prim Ministru et wiegbu wkoll fl-eccezzjoni numru tlieta taghhom li r-rikorrenti qatt ma oggezzjonaw ghall-konverzjonl f'kera favur Kelly imma dejjem accettaw il-kera ghalhekk 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.

Rigward dina s-sottomissjoni, li kemm l-awtur fid-dritt tar-rikorrenti kif ukoll l-istess rikorrenti kienu volontarjament accettaw il-kera minghand l-intimati Kelly, 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 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 u 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-notata' sottomissjonijiet[1] 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 jitkellmu kontra eghmil 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 assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-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.
>
> [**Wessels-Bergovoet vs The Netherlands**, deciza 4 Settembru 2002; **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

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

1976 § 56; **Carson u Ohrajn vs UK**, ECHR Grand Chamber, 16 Marzu 2010 § 61; **Enrietta Bianchi et vs Avukat Generali et**, Kost 24/06/2011; **Edmond Espedito Mugliett vs Avukat Generali**, Kost 28/09/2012; **Lawrene Grech vs L-Avuvkat Generali**, Kost 31/1/2014]."

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 qaghda legali tar-rikorrenti, gew trattati u ntlaqtu 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 ghandu 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-ohra protetti bil-Konvenzjoni.

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

Ir-rikorrenti lanqas ma rabtet l-allegat ilment taghha dwar diskriminazzjoni ma' xi wiehed mill-motivi li nsibu elenkati fl-artikolu 45(3) tal-Kostituzzoni. Ghalhekk dan in-nuqqas ghandu jwassal ghac-cahda tat-talba taghha anke taht dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni.

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.

Artikolu 8 tal-Konvenzjoni

L-intimata Rosaria Attard fir-risposta taghha talbet il-protezzjoni tad-dritt uman taghha skond l-artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropeja. Illi talba simili ma tistax tigi epurata f'dan ir-rikors fejn hija intimata. Ghal kull buon fini ghandu inghad li fejn l-intimata tallega li l-artikolu 12A tal-Kap. 158 jikkostitwixxi indhil ghall-finijiet tal-artikolu 8 tal-Konvenzjoni, il-Qorti tirrileva li fil-kaz odjern, l-interferenza tikkonsisti fl-applikazzjoni mill-Qorti tal-artikolu 3(2) tal-Konvenzjoni (Kap. 319) u d-dizapplikazzjoni tal-artikolu 12A fil-konfront taghha hija konsegwenza tal-htiega li titwaqqaf il-vjolazzjoni [**AIC J. Barbara vs Avukat Generali et**, PA 17/11/2016].

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 Kelly mill-appartament inkwistjoni mhumiex gustifikati [ara eccezjoni numru 14].

Is-sitt, seba' u tmien eccezzjonijiet tal-intimati Kelly:
Illi fis-sitt eccezzjoni taghhom l-intimati Kelly wiegbu li r-rikorrenti ma jistghux jitolbu l-izgumbrament tal-intimati f'kawza li hija purament kostituzzjonali, u ma jistax ikun hemm konfuzjoni tal-azzjonijiet, meta l-azzjoni principali hija ntiza biex tattakka l-validita ta' ligi u r-rimedji ghaliha huma distinti minn dawk ta' kawza civili.

Illi dwar dina l-eccezzjoni, il-Kostituzzjoni, kif ukoll il-Kap. 319, jaghtu lill-Prim Awla tal-Qorti Civili s-setgha li tiddeciedi l-mertu meta titqanqal quddiemha kwistjoni dwar il-ksur ta' jedd fondamentali. Huma biss meta l-kwistjoni tqum f'xi qorti li ma tkunx il-Prim Awla tal-Qorti Civili jew il-Qorti Kostituzzjonali li l-kwistjoni ghandha tinbaghat quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili. Illi ghalhekk dina l-Qorti mhux biss ghandha s-setgha izda wkoll id-dmir li tiddeciedi dwar il-ksur tad-drittijiet fondamentali u mhux li

tiddeciedi biss il-kwistjoni ta’ natura civili (ara **J. Bugeja vs Calleja et**, Kost 11/11/2011).

Is-seba’ u tmien eccezzjoni tal-intimati Kelly jghidu hekk:

7. Illi l-esponenti, jekk kellu jinghata r-rimedju tal-izgumbrament, ikunu vittmi ta' vjolazzjoni taht l-artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll ta' vjolazzjoni tal-artikolu 6 jekk jigu mxekkla fid-dritt taghhom ta' difiza f'kawza li tista' tigi ntentata kontra taghhom.

8. Illi l-izgumbrament intentat, u pretensjoni ta' bl-ebda titlu, jilledi d-dritt tal-*legitimate expectation* tal-intimati, li mxew fuq ligi tal-istat, u kellhom mohhom mistrieh fuq it-titlu validu skont il-ligi, u t-tnaqqis ta' dik il-"possession" igib il-vjolazzjoni tal-l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal- Konvenzjoni.

Illi gie deciz diversi drabi mill-Qrati taghna li l-proceduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jigi deciz jekk inkwilin ghandux jigi zgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-Qrati ordinarji 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**, 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 huwiex 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 vs Avukat Generali et**].

Kif gie deciz fil-kawza **Azzopardi et vs Avukat Generali et** (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.

Kumpens

Illi l-proceduri ta' natura kostituzzjonali mhumiex 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 Protokol 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 circustanzi anke danni materjali.

F'dan il-kaz hemm id-diskrepanza bejn il-kera li suppost tithallas 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 perjodi 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-artikolu 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 Kelly 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 fondamentali 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-Gustizzja, 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, 8 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 Kelly ma jistghux jibqghu jistriehu fuq din id-dispozizzjoni tal-ligi fl-okkupazzjoni taghhom tal-fond de quo jew jaghmlu uzu u/jew jiehdu 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' Robert Kelly u Alison Kelly u bl-imghaxijiet kontra l-intimat Avukat Generali mid-data tas- sentenza odjerna.
L-intimati Kelly 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