MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF

SILVIO MELI

Seduta tas-16 ta' April, 2015

Rikors Numru. 61/2014

Carmen Magro (I.D. 07039431 M),

Nazzarena *sive* Leslie Baldacchino (I.D. 0325565 M),

Alexander Magro (I.D. 0502568 M) u

Andrew Magro (I.D. 0288673 M)

vs

L-Onorevoli Prim Ministru ta' Malta u

l-Avukat Generali in rapprezentanza tal-Gvern ta' Malta

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors promotur datat is-26 t' Awissu, 2014, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponew is-segwenti:

1.1. Illi r-rikorrenti huma l-werrieta ta' Fedele Magro, li kien akkwista porzjon art b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa flimkien ma' huh Alfred Magro fit-2 ta' Settembru, 1959, (ara foll 3 *et sequitur*);

1.2. Illi sussesgwentement l-imsemmija ahwa Magro bnew blokk ta' tmin (8) appartamenti, li jgib l-isem ta' "Verdala Flats", fi triq gdida bla isem li tizbokka f'*Paceville Avenue*, illum Triq Salvu Privitera, Paceville, San Giljan, b'subemfitewsi temporanja ghal sbatax (17) -il sena lill-Kaptan Joseph Wismayer, (ara foll 10 *et sequitur*);

1.3. Illi fis-27 ta' Settembru, 1976, l-istess ahwa Magro qasmu l-imsemmija blokk t'appartamenti b'rizultat li l-appartament numru wiehed, (1), gie assenjat lil Fedele Magro, u li llum, hu proprjeta` esklussiva tar-rikorrenti, (ara foll 16 *et sequitur*);

1.4. Illi fis-6 ta' Jannar, 1983, spiccat il-koncessjoni subenfitewtika temporanja favur il-Kaptan Joseph Wismayer, (ara paragrafu numru wiehed punt tnejn, (1.2.), aktar qabel);

1.5. Illi rizultat tat-terminazzjoni subenfitewtika temporanja riferita fil-paragrafu precedenti r-rikorrenti gew ghall-ewwel darba a konjizzjoni tal-fatt li matul l-imsemmija koncessjoni l-appartment numru wiehed (1) tal-blokk *de quo* fuq indikat, (ara paragrafu numru wiehed punt tlieta, (1.3.), aktar qabel), kien gie mikri lil Alfred McElhatton b'titlolu ta' kera;

1.6. Illi l-imsemmi McElhatton:

1.6.1. Hu cittadin Malti;

1.6.2. Ghandu residenza ordinarja tieghu stabbilita fl-imsemmi appartament;

1.7. Illi *ai termini* ta' l-artiklu 12(3) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Ordinanza li tnehhi l-kontroll tad-Djar, ta d-dritt lill-imsemmi McElhatton li jkompli jokkupa l-istess appartament taht kirja gdida minghand il-padrun dirett u dan, bl-istess kera u taht l-istess kondizzjonijiet biex il-koncessjoni *de quo* tkun konvertita f'kirja;

1.8. Illi l-artiklu ta' l-Ordinanza riferita fil-paragrafu precedenti cahhad lil Fedele Magro, bhala sid is-subenfitewsi perpetwa tal-fond, mid-dritt kuntrattwali tieghu li jirriprendi l-pussess u tgawdija reali tal-fond *de quo* fi tmiem is-subenfitewsi temporanja koncessa lill-Kaptan Wismayer ghaliex issa l-inkwilin inghata d-dritt li jkompli jokkupa l-fond taht kirja gdida minghand id-direttarju tal-koncessjoni temporanja li skadiet, u dan, bl-istess kera u kundizzjonijiet, minghajr il-kunsens ta' l-istess subdirettarju u ghall-kera stabbilita minghajr l-ebda referenza ghall-valur lokatizju reali tal-fond fil-mument tal-konverzjoni;

1.9. Illi dan icahhad lir-rikorrenti mill-pussess u mit-tgawdija tad-drittijiet taghhom fuq il-proprjeta` taghhom stess;

1.10. Illi dan ghalhekk xorta jammonta ghal "tehid forzuz";

1.11. Illi l-kera attwali hi ta' tlett mija u hamsin Ewro u tnax -il centezmu, (€350.12), u dan, wara diversi revizjonijiet;

1.12. Illi l-istess kera mhix realistika meta paragunata mall-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq liberu;

1.13. Illi ghalhekk ir-rikorrenti mhux qed jircievu kumpens gust ghall-esproprijazzjoni jew indhil li qed isofru fl-amministrazzjoni ta' hwejjighom;

1.14. Illi l-artiklu 12(3) tal-Kap 158 fuq indikat jikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protett mill-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u mill-Ewwel Artiklu ta’ l-Ewwel Protokol ta’ l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 ta’ l-istess Ligijiet;

1.15. Illi l-emenda in dizamina tistabbilixxi ukoll li proprjeta` li tista` tittiehed pussess taghha tippriva lir-rikorrenti mid-dritt t’access ghall-Qrati – inkluz il-Qorti ta’ l-Appell;

1.16. Illi kif ritenut fis-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet Amato Gauci vs. Malta deciza fil-15 ta’ Settembru, 2009, tistabbilixxi li ghalkemm proprjeta` tista` tittiehed fl-interess pubbliku xorta hemm l-obbligu ta’ kumpens adegwat;

1.17. Illi *nonostante* l-istess decizjoni, il-ligi in dizamina baqghet ma gietx emendata;

1.18. Illi ghalhekk aderew din il-qorti biex l-intimati jghidu ghaliex m’ghandiex:

1.18.1. Tiddikjara li *ai termini* tal-Kap 158 fuq riferit kif emendat fl-1979, giet kostitwita *ope legis* kirja gdida fuq il-fond appartament numru 1, *Verdala Flats*, Triq Salvu Privitera, Paceville, proprjeta` tar-rikorrenti, favur terzi persuni li maghhom l-istess rikorrenti u l-awtur taghhom qatt ma kellhom relazzjoni guridika, liema kirja tammonta ghal “tehid forzuz” *stante* n-nuqqas ta’ kunsens tar-rikorrenti;

1.18.2. Tiddikjara li r-rata tal-kera *ope legis* imposta fuq l-imsemmija kirja ma tirrizultax f’kumpens gust u xieraq favur ir-rikorrenti u li ghalhekk, gew lezi d-drittijiet umani tal-istess rikorrenti bi ksur ta’ l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u ta’ l-ewwel Artiklu ta’ l-Ewwel Protokol ta’ l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 fuq riferit;

1.18.3. Tiddikjara li r-rikorrenti huma intitolati ghal kumpens mill-Gvern ta’ Malta kif rapprezentat mill-intimati u konsegwentement tillikwida u tordna l-hlas ta’ tali kumpens b’referenza ghad-differenza bejn il-kera stabbilita *ope legis* u l-valur lokatizju reali matul is-snin li fihom jigi stabbilit li sehh tali ksur u sakemm dan il-ksur jieqaf u bl-imghax legali jew l-imghax li l-qorti jidhrilha gust;

1.18.4. Taghti kull ordni u provediment iehor li jidhrilha xieraq;

1.18.5. Bl-ispejjez u imghaxijiet legali kontra l-intimati;

2.0. Rat ir-risposta ta’ l-intimati datata t-12 ta’ Settembru, 2014, li permezz taghha sintetikament esponew is-segwenti:

2.1. Illi preliminarjament, *stante* li t-talbiet tar-rikorrenti jeffettwaw drittijiet ta’ terzi li qed jabitaw fil-fond in dizamina b’titolu ta’ kera, ir-rikorrenti ghandhom isejhu fil-kawza lill-istess terzi hekk involuti ghaliex potenzjalment jistghu jigu milquta bl-ezitu tas-sentenza;

2.2. Illi fil-mertu, jopponu l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti *stante* li infondati;

2.3. Illi m’hemm l-ebda ksur ta’ l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u ta’ l-ewwel Artiklu ta’ l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, *stante* li l-artiklu 12 tal-Kap 158 fuq riferit kif emendat bl-Att XXIII ta’ l-1979 ma jikkostitwix tehid furzus tal-proprjeta` izda jammonta biss ghal kontroll ta’ uzu ta’ proprjeta` fil-parametri legislattivi permessi;

2.4. Illi r-rikorrenti ma gewx spussessati mid-drittijiet taghhom fuq il-proprjeta` in dizamina kif allegat;

2.5. Illi fil-kaz odjern l-Istat qieghed jirregolarizza sitwazzjoni ta’ natura socjali u ghalhekk qed jagixxi ghall-gid komuni minghajr ma ppregudika d-drittijiet tas-sid tal-fond *de quo*;

2.6. Illi f’dan ir-rigward, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgha;

2.7. Illi fil-kaz in dizamina hemm bazi ragjonevoli li tiggustifika l-ezistenza ta’ l-Istatut hawn skrutinizzat;

2.8. Illi fil-kaz in dizamina ma tistax tpoggi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta` fis-suq hieles ma’ dak il-valur li wiehed ghandu jhallas fil-kuntest ta’ *social housing*;

2.9. Illi fl-istess sentenza fuq citata, Amato Gauci vs. Malta, (ara paragrafu numru wiehed punt sittax, (1.16.), aktar qabel), il-Qorti kkoncernata tghid li:

> “State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable”;

2.10. Illi fil-kaz odjern hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta pparagunata mall-valur lokatizju fis-suq, ghaliex dan hu kontro-bilancjat bil-margini wiesgha ta’ l-Istat li jillegizla fil-kuntest ta’ mizuri socjali – fosthom fil-qasam tad-djar;

2.11. Illi l-Ewwel Artiklu ta’ l-Ewwel Protokol rikjamat ma jikkoncedi l-ebda dritt li xi hadd jaghmel profitt;

2.12. Illi ghalhekk il-kwistjoni in dizamina m’ghandiex tigi ezaminata fil-kuntest ta’ spekulazzjoni edilizja izda fil-

qasam tal-principju tal-proporzjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u socjali tal-pajjiz;

2.13. Illi fin-nuqqas ta' dak indikat fil-paragrafu precedenti tinholoq krizi li hafna familji ma jifilhux ghaliha;

2.14. Illi fil-kawza fuq riferita, il-Qorti Ewropea ma stabbilietx principju universali u konsegwentement l-istess sentenza tifforma stat biss fil-konfront tal-partijiet hemm involuti, u rrikonoxxiet li:

> "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants";

2.15. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti;

2.16. Illi alternattivament, f'kaz li jinstab li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti gew lezi, jigi sottolineat li r-rikorrenti ilhom jafu bil-kirja in dizamina mill-1983, u allura jirrizulta li damu wiehed u tletin (31) sena biex jintavolaw il-procedura odjerna;

2.17. Salv eccezzjonijiet ohra;

3. Rat id-digriet taghha datat is-7 t'ottubru, 2014, li permezz tieghu, fuq talba ta' l-abbli rapprezentant legali tal-partijiet awtorizzat lill-istess biex jipprezentaw noti fil-terminu hemm lilhom indikat, (ara foll 46), u dan rigwardanti l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimati;

4. Rat in-nota ta' l-intimati datata t-13 t'Ottubru, 2014, (ara foll 47), flimkien mar-risposta tar-rikorrenti datata l-25 ta' Novembru, 2014, (ara foll 67);

5. Ezaminat id-dokumenti kollha esebiti;

6. Semghet lill-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

7. Illi d-decizjoni odjerna hi limitata ghall-eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimati, (ara paragrafu numru tnejn punt wiehed, (2.1.), aktar qabel), senjatament biex jigi kjamat in kawza l-inkwilin ta’ l-appartament in dizamina li potenzjalment jista` jigi effettwat bl-ezitu tal-procedura odjerna;

Ikkunsidrat:

8.0. Illi l-intimati sintetikament isostnu s-segwenti fir-rigward:

8.1. Illi a bazi ta’ sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Cassar Torregiani et vs. Avukat Generali et, datata t-22 ta’ Frar, 2013, l-inkwilin *de quo* ghandu jigi kjamat in kawza;

8.2. Illi l-imsemmija decizjoni tikkoncerna mertu identiku ghall-procedura odjerna u sintetikament sostniet is-segwenti:

8.2.1. Illi biex il-gudizzju jkun integru jinhtieg li kull min hu interessat fil-kawza jippartecipa fiha;

8.2.2. Illi b'hekk jigi assigurat l-effikacita` tal-gudizzju *stante* li dan jivvinkola biss lil min jippartecipa fih;

8.2.3. Illi b'hekk jigi rispettat ukoll il-principju ta' l-ekonomija tal-gudizzju u jigu evitati pluralita` ta' proceduri;

8.2.4. Illi l-inkwilinat rizultanti fil-kawza citata, bhal ma hu fil-kaz odjern, jifforma l-mertu tal-kawza hawn in dizamina;

8.2.5. Illi ghalhekk hu ghaqli li l-inkwilin involut ikun partecipi fil-kawza odjerna *stante* li jista` jkollha wkoll effetti anke fuqhu;

8.3. Illi ghalhekk jinsistu li l-eccezzjoni preliminari in dizamina hi gustifikata u timmerita li tigi suffragata;

8.4. Illi l-ispejjez involuti ghall-kjamata in kawza in dizamina ghandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti;

Ikkunsidrat:

9.0. Illi fir-rigward ir-rikorrenti jsostnu sintetikament is-segwenti:

9.1. Illi s-sentenza citata mill-intimati ma tikkoncernax fatti simili ghall-kaz odjern, *stante* li f'dak il-kaz li gie attakkat kien il-fatt li sid kien obbligat jirrikonoxxi lill-inkwilin, haga li mhix mitluba fil-kawza odjerna;

9.2. Illi l-analizi mitlub fil-kawza odjerna hu minflok limitat ghal ezami tal-*quantum* ta' kera ricevuta bhala kumpens li qed jigi allegat li mhux xieraq u li a bazi ta' l-istess qed jintalab kumpens xieraq skont il-ligi;

9.3. Illi fil-kaz Cassar Torreggiani fuq riferit intalab zgumbrament ta' l-inkwilin, haga li ma gietx vantata fil-procedura odjerna;

9.4. Illi *stante* li t-talba tar-rikorrenti hi limitata ghall-kumpens xieraq, l-eccezzjoni preliminari in dizamina ghandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

10. Illi ghandu jkun pacifiku li t-talbiet intavolati mir-rikkorenti ma jikkoncernawx lill-inkwilin tal-fond in dizamina;

11. Illi dak indirizzat mir-rikorrenti fil-procedura odjerna hu prettament limitat ghar-rekwiziti koncernati r-rimedji kostituzzjonali kif koncepiti fil-kostituzzjonali ta' Malta u fl-Ewwel Protokol kif citati mill-istess rikorrenti;

12. Illi ghalhekk is-suggett ta' tali indirizz legislattiv mhux l-inkwilin in dizamina izda l-intimati li huma biss jistghu jwiegbu ghall-istess talbiet hekk indirizzati u arginati mir-rikorrenti;

DECIDE:

13.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti ma tqisx li l-intimati ppruvaw il-kaz taghhom fir-rigward ta' l-eccezzjoni preliminari minnhom sollevata, u ghalhekk:

13.1. Tirrespingi l-eccezzjoni sollevata mill-intimati;

13.2. Tirrizerva ruhha dwar l-ispejjez ghad-decizjoni finali fuq il-mertu tal-vertenza sollevata;

13.3. Tiddifferixxi l-kawza ghall-kontinwazzjoni fuq il-mertu wara li tikkonsulta ruhha fl-udjenza ma' l-abbli rapprezentant legali tal-partijiet fir-rigward.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------