QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 27 ta' Marzu, 2020.

Numru 9

Rikors numru 22/19 GM

Joseph Grima, Georgina Grima, u Doreen Grima

v.

L-Avukat Ġenerali u Lawrence Aquilina u Iris Aquilina

Il-Qorti:

1. Din is-sentenza titratta dwar żewġ appelli – wieħed mill-konvenut Aquilina u l-ieħor mill-Avukat Ġenerali (illum l-Avukat tal-Istat) – minn sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tal-10 ta' Ottubru, 2019 li sabet ksur taħt l-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-artikoli 14 u 1 tal-Ewwel

Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, u tat rimedju għal dak il-ksur.

2. Permezz ta' rikors preżentat fit-13 ta' Frar, 2019 l-atturi talbu lill-Qorti sabiex:

> *"i. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Aquilina tal-fond Nru. 20 Church Street, Ħaż-Żebbuġ, Malta waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet funamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimati Aquilina mill-fond de quo.*
>
> "*ii. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*
>
> "*iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*
>
> "*iv. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens ta' danni likwidati ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea".*

3. Il-konvenuti wieġbu u taw ir-raġunijiet għalfejn il-kawża tal-atturi għandha tkun miċħuda.

4. L-ewwel Qorti ddeċidiet:

> *"Għal dawn il-motivi, l-Qorti tilqa' u tiddeċiedi li:*
>
> "*(1) tillibera lill-intimata Iris Aquilina mill-osservanza tal-ġudizzju;*

"*(2) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat Generali u l-intimat Lawrence Aquilina;*

"*(3) fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjoni tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal- Kiri tal-Bini (Kap. 69) qegħdha tagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Lawrence Aquilina tal-fond Nru 20, Church Street, Ħaż-Żebbuġ, b'rata irriżorja ta' kera u b'hekk qegħdin jiġu miksurin id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal- Kap. 39 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni;*

"*(4) L-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għad- danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal- Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 talli dawn ma ħolqux bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, billi li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà inkwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

"*(5) Tillikwida l-istess kumpens għad-danni kif batuti mir-rikorrenti, ai termini tal- Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea fis-somma ta' €35,000;*

"*(6) Tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali iħallas lir-rikorrenti l-kumpens kif likwidat;*

"*Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tas-16 ta' Jannar, 2019, għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat Ġenerali*".

5. Il-kawża titratta dwar il-kirja tal-fond 20, Triq il-Knisja, Ħaż-Żebbuġ li fl-1950 kien mikri lil Nazzareno u Agnes Aquilina. L-atturi huma s-sidien tal-fond li wirtu mingħand Philip Grima li miet fit-2 ta' Diċembru, 2015, in kwantu għal nofs indiviż lill-attriċi Georgina Grima (li kienet martu) u n-nofs l-ieħor tal-atturi l-oħra li kienu wliedu. Jidher li Philip Grima kien wiret il-fond mingħand il-ġenituri tiegħu li kienu oriġinarjament krewh. L-atturi jaċċettaw li l-konvenut Lawrence Aquilina hu inkwilin peress li kien igħix mal-ġenituri tiegħu, u għalhekk jaqa' taħt id-definizzjoni ta' 'kerrej' fil-Kap. 69. Il-konvenut iħallas kera ta' €203 kull sena. Fin-nota ta' sottomissjonijiet iddikjaraw:

> *"XXXVi Illi f'dan il-każ partikolari, l-leżjoni lamentata mir-rikorrenti hija* ***minn wara l-mewt tal-ġenituri ta' Lawrence u Iris Aquilina li mietu fl-2014*** *u li l-kirja tal-fond proprjeta tal-atturi ddevlva ex lege guq l-intimat Lawrence Aquilina b'kera irriżorja li ma tikkombaċjax ma' dak offert fis-suq u li hija leżiva għax m'hemmx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u lanqas garanziji proċedurali u terminu raġonevoli fejn wieħed jaf li ser jirċievi l-proprjeta libera minn kull inkwilinat imma sfortunatament inkwilinat li jintiret ex lege, qisha l-proprjeta hija tiegħu meta fil-fatt hija tar-rikorrenti".*

6. Waqt is-smigħ tal-kawża quddiem l-ewwel Qorti, l-atturi rrinunzjaw għall-kawża fil-konfront ta' Iris Aquilina.

Appell tal-konvenut Aquilina preżentat fit-22 ta' Ottubru, 2019.

L-ewwel aggravju*.*

7. L-appellanti argumentaw li l-kirja saret fl-1 ta' Marzu, 1950 fi żmien meta l-liġijiet kienu diġa jipproteġu lill-inkwilin għal dak li jikkonċerna l-ammont ta' kera u tiġdid *ex lege* tal-kirja. F'dan il-każ is-sidien krew il-fond liberament lill-ġenituri tal-konvenuti u:

> *"...... fl-1950, l-awturi tar-rikorrenti kienu jafu b'mod ċar x'kienu proprju l-liġijiet li jirregolaw il-kiri dik il-ħabta, u minkejja dawn il-liġijiet xorta għażlu illi liberament jikru lill-ġenituri tal-esponenti. Illi fl-affidavit tagħha Doreen Grima tispjega illi hi tħoss illi l-Avukat Ġenerali u l-Gvern naqsuhom meta ħadulhom ħwejjiġhom minn taħt idejhom u ma tawhomx (skon hi), kumpens ġust u xieraq għall-ħwejjiġhom. Illi fil-verita', jirriżulta li l-fond ma ttieħed minn ebda entita governattiva, anzi kien inkera liberament mill-awtur tar-rikorrenti stess.*
>
> "*Illi pero', l-Ewwel Qorti, injorat ukoll il-fatt, illi l-istess rikorrenti ibbażaw il-pretensjoni tagħhom fuq dan il-fatt, u ċioe illi la huma, u lanqas l-antekawża tagħhom ma taw il-kunsens ħieles sabiex il-fond jinkera, u skont huma, minħabba l-liġi ta' rekwizizzjoni viġenti, stante li l-fond ma*

> *kienx dekontrollat, u lanqas dekontrollabli, u konsegwentement ma setax jitħalla vojt"*.

8. L-argument tal-appellanti f'dan l-aggravju mhu xejn għajr ripetizzjoni ta' dak li jingħad f'kawżi ta' din ix-xorta. Il-Qorti Ewropea diġa` kellha l-opportunita` tiddeċiedi li wkoll fejn sid il-kera jkun ta' fond b'kera fi żmien meta l-liġijiet tal-kera kienu diġa` jagħtu protezzjoni lill-inkwilin għal dak li jirrigwarda awment ta' kera u tiġdid tal-kirja, b'daqshekk ma jfissirx li sid il-kera m'għandux jedd jinvoka ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Rilevanti hi s-sentenza **Buttigieg and Others v Malta** (Application no. 22456/15) tal-11 ta' Diċembru, 2018 li fiha l-Qorti Ewropea qalet:-

> *"28. The Court has previously held that in a situation where the applicants' predecessor in title had, decades before, knowingly entered into a rent agreement with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the applicants' predecessor in title could not, at the time, reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover, the Court observed that when such applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, those applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in those cases had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see, for example, Zammit and Attard Cassar v. Malta, no. 1046/12, §§ 50-51, 30 July 2015).*
>
> *"29. There is no reason to hold otherwise in the present case. It follows that there has been an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property, and thus they are victims of the violation complained of. The Government's objection is therefore dismissed".*

9. Raġunament li japplika għal dan il-każ ukoll. Irrispettivament kienx hemm il-kunsens oriġinali tas-sidien sabiex il-fond ingħata b'kera lill-familja Aquilina, xorta hemm l-indħil mad-drittijiet tas-sidien li jużaw u jgawdu l-proprjeta` tagħhom, u għalhekk xorta jikkwalifikaw bħala vittmi tal-ksur li lmentaw u li dwaru tathom raġun l-ewwel Qorti.

10. Hu veru li f'paragrafu 15 tar-rikors promotur jingħad li l-atturi u l-awturi tagħhom ma kinux taw il-kunsens tagħhom sabiex jinkera l-fond, u li ġew imġiegħla jagħmlu hekk minħabba l-liġi ta' rekwizizzjoni. M'hemmx prova li kienet inħarġet ordni ta' rekwizizzjoni. Madankollu kuntrarjament għal dak li jidher li qegħdin jippretendu l-konvenuti, dik il-premessa waħedha m'hijiex raġuni li kellha twassal biex it-talbiet tal-atturi jkunu miċħuda. Għalkemm dak il-fatt hu żbaljat, l-ilment tal-atturi hu li bħala sidien kienu qegħdin, flimkien ma' ilmenti oħra, isofru minn ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem minħabba li kien hemm nuqqas ta' proporzjon bejn l-għan soċjali tal-liġi speċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien (ara paragrafu 21 tar-rikors promotur). Premessa waħda żbaljata m'għandhiex bilfors twassal għaċ-ċaħda tat-talbiet ta' attur.

11. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel aggravju.

***It-tieni aggravju*.**

12. Il-konvenuti Aquilina argumentaw li fid-dikjarazzjoni *causa mortis* wara l-mewt ta' Philip Grima, l-atturi ddikjaraw li l-fond għandu valur ta' €97,000. Komplew:

> *"Illi fl-affidavit tagħha issa Doreen Grima tgħid illi hija tippretendi illi l-inkwilin għandu jħallas kera ġusta u mhux €205 fis-sena meta skont hi l-fond jista' jġib eluf ta' Ewro fix-xahar. Illi dan juri biċ-ċar l-inkonsistenza tar-rikorrenti. Illi b'dak il-valur teknikament il-kera (bir-rata ta' 3.5%), għandha tkun fir-rata ta' €282.91 fix-xahar. Illi hija l-ummli opinjoni tal-esponenti, illi huwa ġust dak illi fil-fatt jippretendi s-sid għall-proprjeta tiegħu, u mhux dak illi ikkonkludiet il-Perit, fir-rapport tagħha"*.

13. Argument ieħor mhux ġustifikat. Il-*causa mortis* tal-1 ta' Diċembru, 2016[1] saret għall-finijiet ta' ħlas ta' taxxa u xejn iktar, u l-Qorti tifhem li l-istima tieħu in konsiderazzjoni li l-fond mikri b'lokazzjoni protetta taħt il-Kap. 69. L-istima ta' €275,000[2] tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi hi ta' fond mingħajr inkwilin (ara paragrafu 27 tar-rapport, fol. 70).

14. Għalkemm fl-aggravju ssemma l-argument li l-atturi qegħdin jippretendu s-somma ta' €2,500 kera fix-xahar, ma jirriżultax li l-ewwel Qorti bbażat il-kumpens fuq valur tal-fond ta' €857,100 li l-appellant qal li hu l-valur li l-appellati jippretendu li għandu l-fond vojt fis-suq. Dan apparti li fil-kors tas-smigħ tal-kawża l-atturi m'argumentawx li fis-suq il-fond għandu dak il-valur.

[1] Fiha l-fond ġie dikjarat li għandu valur ta' €97,000.
[2] Valur tal-fond bejn is-sena 2011 sa 2016.

It-tielet aggravju.

15. B’dan l-aggravju l-appellant jilmenta li ma jaħti xejn għal fatt li potenzjalment jistgħu ikunu qegħdin jinkisru d-drittijiet fundamentali tas-sidien. Isostni li skont il-liġi kellu u għad għandu jedd li jkompli jokkupa l-fond. L-appellant igħix fuq il-pensjoni tal-eta`, u s-sitwazzjoni li fiha jinsabu s-sidien m’hijiex ħtija tiegħu. Għalhekk m’għandu jkun hemm l-ebda deċiżjoni li tolqot ħażin id-drittijiet tiegħu u m’għandux jiġi żgumbrat. Is-sentenza tal-ewwel Qorti poġġietu f’posizzjoni prekarja:-

> *“..... stante li qed jiġi issa dikjarat illi l-operazzjoni tal-imsemmija liġijiet protettivi fil-konfront ta’ l-esponenti, u li fuqhom huwa dejjem straħ, issa qed jingħad illi qed jiksru d-drittijiet fundamentali tas-sidien, bil-konsegwenza ilil jistgħu jinfetġu kwalunkwe proċeduri oħra ta’ natura ċivili fil-konfront tiegħu a bażi tal-fatt, illi issa ma jistax jiqba’ aktar jistrieħ fuq dawn il-liġijiet”.*

16. L-ewwel Qorti ddeċidiet li l-liġi speċjali tal-kera (Kap. 69) in kwantu tagħti jedd ta’ rilokazzjoni b’rata baxxa ta’ kera, tikser id-dritt fundamentali tal-atturi taħt Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni qegħdin jinkisru.

17. Skont l-Artikolu 3(2) tal-Kap. 319:

> *“(2) Fejn ikun hemm xi liġi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali għandhom jipprevalu, u dik il-liġi ordinarja għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett”.*

18. L-istess jingħad f'Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni.

19. B'hekk meta l-Qorti fil-parti dispożittiva tas-sentenza ddikjarat:

> *"Tiddikjara li l-intimati m'għandhomx jibqgħu igawdu l-protezzjoni li jagħtihom il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta vis-a-vis il-fond mikri lilhom ossia dak numru għaxra (10), ġja numru għoxrin (20), bl-isem ta' Shalom, fi Triq il-Lvant, Zejtun",*

kienet sempliċement qegħda tapplika l-liġi u xejn iktar.

20. Għaldaqstant, tiċħad ukoll l-aħħar aggravju.

Appell tal-Avukat Ġenerali preżentat fit-13 ta' Ġunju, 2019.

L-ewwel aggravju – inkonsistenza bejn il-motivazzjoni u l-parti dispożittiva tas-sentenza.

21. L-Avukat Ġenerali ilmenta li l-ewwel Qorti fil-motivazzjoni tas-sentenza kkonkludiet li f'dan il-każ ma kienx hemm ksur tal-artikoli 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda madankollu fil-parti dispożittiva tas-sentenza ikkonkludiet li seħħ ksur.

22. L-ewwel Qorti qalet:

> *"Illi r-rikorrenti jilmentaw ukoll mill-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531 F tal-Kodiċi Ċivili joħolqu distinzjoni, li huma jirreferu għaliha bħala 'diskriminazzjoni', bejn persuni li kienu qegħdin jokkupaw dar ta'*

abitazzjoni qabel l-1 ta' Ġunju tas-sena 2008 b'kuntratt ta' kera li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, bħal fil-każ odjern, fejn bin il-kerreja oriġinali ngħata ukoll livell ta' protezzjoni fil-kirja, u dawk li bdew jokkupaw l-istess tip ta' proprjetà wara din id-data, li però ma ngħatawx ukoll din it-tip ta' protezzjoni mil-liġi. Ir- rikorrenti jgħidu li din id-dispożizzjoni partikolari tal- liġi li tagħmel distinzjoni bejn min hu protett fil-kirja u min mhux, skont meta beda jabita f'dar b'kirja protetta, hija leżiva tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 14 tal- Konvenzjoni Ewropea, liema dispożizzjonijiet tal-liġi huma intiżi biex iħarsu individwu minn trattament diskriminatorju........

"*Illi fil-każ tallum, ir-rikorrenti ma ġabu ebda prova li turi li xi individwu jew individwi f'pożizzjoni simili għal tagħhom ġew trattati b'mod differenti u lanqas indikaw xi motiv formanti l-bażi tal-allegata diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju l-proprjetarji kollha li jaqgħu fl-ambitu tal-artikolu 1531 F tal- Kapitolu 16 u li l- proprjetajiet tagħhom inkrew qabel id-data hemm stabbilita, ilkoll jinsabu fl- istess qagħda legali li qegħdin fiha r-rikorrenti, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod. Imkien ma ġie ppruvat li r-rikorrenti qed jiġu ttrattati b'mod differenti, u għalhekk il-Qorti mhix tilqa' din il-lanjanza tar- rikorrenti.......*

"*Illi f'dan il-każ il-Qorti qieset li l-intenzjoni tal-leġiżlatur kienet li tiġi stabbilita cut-off date minn meta ġie stabbilit li ma kellhiex tibqa' tingħata l-istess protezzjoni fil-kirja lil membri tal-familja tal-inkwilin, u mhux li tinħoloq diskriminazzjoni kontra persuni li kienu ilhom jirrisjedu fil-fond għal perijodu ta' żmien qabel l-1 ta' Ġunju, 2008. L-imsemmija data ġiet stabbilita mil- leġiżlatur bħala d-data minn meta kellhom jidħlu fis-seħħ uħud mill-emendi proposti għal- liġijiet tal-kera, **u għalhekk ma jirriżultax li kien hemm xi ksur tal- artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni***".

23. Madankollu, fil-parti dispożittiva tas-sentenza ddeċidiet li t-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) qegħda tagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-konvenut tal-fond oġġett tal-kawża b'rata baxxa ta' kera, u b'hekk *".... qegħdin jiġu miksurin id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti .... u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni"*.

24. Għalhekk hu evidenti li dik il-parti tas-sentenza m'hijiex kompatibbli mar-raġunament u l-konklużjoni li waslet għaliha l-ewwel Qorti li m'hemmx ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

25. L-istess ġara fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-ħames eċċezzjoni l-Avukat Ġenerali iddikjara:

> *"5. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba li l-kirja meritu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju, 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ....".*

26. Dwar dik l-eċċezzjoni, l-ewwel Qorti qalet:

> "*Illi l-ħames eċċezzjoni tal-Avukat Generali hija valida. B'danakollu, għalkemm il-liġi in kwistjoni tiskappa d-dominju tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni, xorta waħda taqa' taħt l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, introdotta permezz tal-Kapitlu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, li ma jipprovdi l-ebda eżenzjoni mill-applikazzjoni tal-istess Konvenzjoni, għajr permezz tad-Dikjarazzjoni u Riżervi li jinstabu riprodotti fit-Tieni Skeda tal- istess Kap. L-ebda waħda minnhom m'għandha x'taqsam mad-dritt tat-tgawdija tal-proprjeta` mertu ta' din il-kawża;*"

27. Pero` mbagħad fil-parti dispożittiva tas-sentenza iddeċidiet li l-atturi sofrew ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Żball ieħor ġialadarba kienet diġa` ddeċidiet li l-ħames eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali kienet ġustifikata.

28. Għaldaqstant, tilqa' l-ewwel aggravju.

It-tieni aggravju – l-ewwel Qorti żbaljat meta sabet leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll.

29. L-appellant isostni li l-Istat żamm il-bilanċ ġust bejn il-ħtiġijiet tas-soċjeta` u r-rispett dovut lejn id-drittt tal-proprjeta` tal-individwu. F'dan ir-rigward, kif għamel f'każijiet oħra ta' din ix-xorta, semma:

i. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll mhux garanzija ta' kumpens sħiħ, peress li jkun hemm għanijiet ta' leġittimi li jittieħdu in konsiderazzjoni fl-interess ġenerali. Il-kumpens għandu jieħu in konsiderazzjoni l-interess pubbliku u għandu jkun ferm inqas mill-valur sħiħ fis-suq;

ii. Il-kumpens kellu jkun ferm inqas għaliex l-Ewwel Qorti aċċettat li l-miżura saret għal għan leġittimu u fl-interess ġenerali;

iii. M'hemmx prova li l-appellanti talbu awment permezz ta' proċedura quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera;

iv. L-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 poġġew l-ispejjeż u obbigi ta' manutenzjoni straordinarji fuq l-inkwilin;

v. Sar diffiċli biex kirja tintiret;

30. F'dan ir-rigward l-ewwel Qorti ddeċidiet:

"Inoltre l-Qorti hija tal-fehma wkoll li r-rikorrenti qua sidien għal snin twal ġarrew waħedhom piż soċjali bil-proprjeta' tagħhom mingħajr ma ġew megħjuna jagħmlu dan mill-Istat, li minkejja li min-naħa l-waħda ħa ħsieb jilleġiżla għall-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħala huwa l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jiġi assigurat li persuni bħall-intimati jkollhom dar fejn jgħixu, madankollu naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien, b'mod li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq;

"*Ikkunsidrat:*

"*Illi l-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qegħdin jirċievu mingħand l-intimat tammonta għal €212 fis-sena, liema ammont jista' jitqies li hu irriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-atturi potenzjalment jistgħu jirċievu li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà. Ir- rikorrenti jilmentaw mill-fatt li t-tħaddim tal-liġi u l-impożizzjoni ta' ammont ta' kera skont dak li kien meqjus li hu fair rent fis-sena 1914 qiegħed joħloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom qua sidien u l-jeddijiet tal-inkwilin, li qegħdin igawdu minn kirja ta' fond f'Tas-Sliema bi ħlas regolat bil-liġi;*

"*Illi r-relazzjoni tal-Perit maħtur mill-Qorti ġiet ippreżentata fis-7 ta' Mejju, 2019, fejn ġie kkonstatat li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri hu fond mibni fuq terren madwar 90 metru kwadru li taqa' f'żona residenzjali u għalhekk l-iżvilupp li jista' jsir fuq il-bejt huma limitat speċjalment peress li taqa' f'Urban Conservation Area (UCA). Il-Perit nnutat illi l-kmamar fl-ewwel sular huma nieqsa mill- ventilazzjoni u dawl u għaldaqstant mhumiex konformi mal-liġijiet tas-sanita'. Il- fond għandu bżonn xi ftit manutenzjoni u l-finituri u servizzi għalkemm huma qodma huma fi stat tajjeb ħlief f'xi postijiet fejn hemm l-umdita` jew xogħol illi għad irid isir. 'Illi hemm diversi illegalitajiet fil-fond in kwistjoni illi jistgħu jiġu ssanati permezz ta' applikazzjoni partikolari';*

"*Illi fl-opinjoni tal-Perit, il-valur tal-propjeta` fis-suq liberu huwa ta' €300,000 u l-valur lokatizju fl-1987 kien €2,975, fl-1993 kien €3,850, fl-1999 kien €3,750, fl-2005 kien €4,800, fl-2011 kien €9,625 u illum il-ġurnata għandu valur lokatizzju ta' €10,500......*

"*Dwar il-proporzjonalita` huwa minnu li l-Istat għandu marġini wiesa ħafna ta' diskrezzjoni fil-kontroll tal-kirjiet kif ukoll li l-proporzjonalita` m'għandhiex tkun ikkalkulata biss fuq il-valur kummerċjali tal-kirja. Huwa minnu wkoll li s- sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu ma jistabbilixxu*

l-ebda prinċipju universali u kull każ irid jittieħed fuq il-fattispeċje partikolari tiegħu: "In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden". Illi kif osservat il-Qorti Kostituzzjonali: "Il-kriterju li l-kera mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament ikun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Ġenerali jsejħilha r-'realtà ekonomika".

31. Hu minnu li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll m'huwiex garanzija illi, meta tintwera ħtieġa soċjali għall-kontroll tal-użu tal-proprjeta`, is-sid għandu jkollu dħul daqslikieku l-fond kien qiegħed fis-suq ħieles. Inoltre`, wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 ġew introdotti bidliet li tejbu l-posizzjoni tas-sidien, fosthom li l-kera tiżdied biż-żmien u l-kirjiet ma baqgħux jintirtu bil-mod wiesa' kif kien taħt il-Kap. 69. Pero` tibqa' preżenti d-diskrepanza mhux żgħira bejn il-kera kontemplata skont il-liġi u l-kera li jagħti s-suq ħieles.

32. F'dan il-każ per eżempju hemm baħar jaqsam bejn il-kera li qegħdin jirċievu s-sidien u l-istima tal-valur lokatizju li għamlet il-Perit E. Borg Costanzi (fol. 71). Jissemma kif fis-sena 2014 l-istima tal-kera fis-suq ħieles hi ta' €9,625 fis-sena filwaqt li l-inkwilin kien qiegħed iħallas kera miżera ta' €197.58 fis-sena, ċjoe €16.46 fix-xahar. Hu veru li l-istima tal-perit tekniku fiha element ta' soġġettivita. Pero` xorta tibqa' evidenti d-diskrepanza konsiderevoli bejn il-kera li titħallas u dak li kienu jitolbu s-sidien fis-suq miftuħ. Min-naħa tagħhom fir-rikors promotur l-atturi

iddikjaraw, *“12. Illi l-fond fis-suq ħieles iġib kera ta’ mill-anqas €2,500 fix-xahar”*.

33. Fis-sentenza **Cassar v Malta** (Applikazzjoni numru 50570/13) tat-30 ta’ Jannar, 2018 il-Qorti Ewropea ikkonfermat:

> *“60..... State control over levels of rent falls into a sphere subject to a margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, **this may not lead to results which are manifestly unreasonable** (see Amato Gauci, cited above, 62)”.*

34. Fil-preżent is-sitwazzjoni hi li l-kera li qegħda titħallas hi *‘manifestly unreasonable’*.

35. Il-Qorti tinnota wkoll kif per eżempju l-awment ta’ kera skont il-liġi ma jieħux in konsiderazzjoni ċertu fatturi bħad-daqs tal-proprjeta`, kumditajiet, fejn tinsab u l-valur tagħha. Dan apparti l-inċertezza li għandhom is-sidien dwar iż-żmien meta ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond. Inoltre`, l-liġi lanqas ma tagħti mekkaniżmu lis-sidien ikun jista’ jiġi determinat il-ħtieġa soċjali tal-kerrej għall-kirja protetta jew li jsir paragun mal-ħtieġa soċjali tas-sid. B’hekk dan jagħmlu l-liġi nieqsa minn elementi li joħolqu bilanċ bejn il-ħtieġa ġenwina għall-akkomodazzjoni soċjali u li ċċaħħad lil sid mit-tgawdija tal-proprjeta` tiegħu għal żmien indefinit. In-nuqqas tal-Istat li jipprovdi għal dawk l-inkwilini li verament qegħdin fil-bżonn u fl-istess ħin jindirizza l-inġustizzja li sidien ta’ postijiet mikrijin b’kirja ta’ qabel Ġunju 1995 ilhom isofru għal

snin twal, qiegħed jagħti lok għal *hardship* bla bżonn lill-persuni ikkonċernati.

36. Għaldaqstant, tiċħad it-tieni aggravju.

It-tielet aggravju – l-ewwel Qorti naqset milli tqis li l-kirja saret bi ftehim bejn is-sid u l-inkwilini.

37. Dan hu aggravju li l-Avukat Ġenerali ripetutament għadu jagħti f'kawżi ta' din ix-xorta. Isostni li kienu l-awturi tal-atturi li volontarjament taw il-fond b'kera lill-familja Aquilina, fi żmien meta l-Kap. 69 kien diġa` jagħti protezzjoni lill-inkwilin. Għalhekk l-awturi tal-appellati kienu jafu jew messhom kienu jafu x'kienu ser ikunu l-konsegwenzi għal dak li jirrigwarda (i) tiġdid ex lege tal-kirja; (ii) li l-kirja tintiret skont il-liġi minn membri tal-familja tal-inkwilin; u (iii) kontroll fuq il-kera li titħallas;

38. Il-Qorti m'għandhiex x'iżżid ma' dak li diġa` qalet fir-rigward tal-ewwel aggravju tal-appellant Aquilina.

39. Għaldaqstant, tiċħad it-tielet aggravju.

Ir-raba' aggravju – l-ewwel Qorti naqset milli tqis l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009 u l-konsultazzjoni vasta li kien hemm qabel.

40. L-atturi ma jistgħux jeżerċitaw id-dritt ta' użu tal-fond għal dak li għandu x'jaqsam il-pussess fiżiku peress li d-dar hi okkupata mill-inkwilin u ma jistgħux jitterminaw il-kirja minn jeddhom. Għalhekk għalkemm huma sidien, b'liġi iddaħħlu f'relazzjoni ta' sid u inkwilin għall-perjodu indefinit. M'huwiex magħruf id-data meta l-atturi jkunu jistgħu jieħdu lura l-pussess fiżiku tad-dar. Saħansitra, l-liġi lanqas tagħti lil sid il-kera rimedju effettiv sabiex jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu fejn si tratta ta' inkwilin li ma jistħoqqlux il-protezzjoni tal-liġi, jew tagħmilha ferm diffiċli lis-sid biex jieħu lura ħwejġu fejn ikollu bżonn id-dar għall-użu personali tiegħu jew ta' membri tal-familja tiegħu. Dan iwassal għal sitwazzjoni fejn il-liġi tal-kera m'hijiex toħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u u dawk tal-inkwilini.

41. L-ewwel Qorti semmiet l-emendi li saru bl-Att X tal-2009, u kkonkludiet li għadhom qegħdin jinkisru l-jeddijiet fundamentali tas-sidien minħabba nuqqas ta' bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-għan soċjali li kellha l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69). L-awment fil-kera introdott b'dik il-liġi għadu sal-lum baxx wisq meta paragunat mal-valur lokatizju tal-fond kif stmat mill-perit tekniku. Hu veru li m'hemmx

garanzija li s-sidien ser isibu kirja b'kera daqstant, għolja, madankollu l-kera li għaliha huma intitolati skont il-liġi hi qatra ta' dak li għandhom jiriċievu.

42. Meta wieħed jikkunsidra dak li ssemma hawn fuq, l-uniku konklużjoni li tista' tasal għaliha l-ewwel Qorti hu li l-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 ma jħarsux il-ħtieġa tal-proporzjonalita`. Wieħed irid jiftakar li kull sid ta' proprjeta` ikun irid li tirrendilu qligħ kemm tista' sabiex itejjeb il-qagħda finanzjarja tiegħu. Żgur li bil-liġi kif inhi, għadna 'l bogħod milli jintleħaq dak il-bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin. Minkejja l-ġurisprudenza ċara dwar dan il-punt, il-leġislatur sal-ġurnata tal-lum għadu jkaxkar saqajh sabiex jintroduċi rimedji li verament ikunu jipprovdu għall-bilanċ bejn l-interess tas-sidien u l-interess soċjali li jagħti protezzjoni lil dawk l-inkwilini kollha li bħall-appellat minn ċkunithom ilhom igħixu fil-fond u m'għandhomx il-mezzi finanzjarji li jħallsu kirjiet li hemm barra fis-suq. Pero` l-fatt waħdu li l-inkwilin ikollu diffikulta` finanzjarja sabiex iħallas iktar kera, ma jfissirx li s-sid il-kera għandu jbagħti l-piż kollu u jibqa' jittollera li jirċievi kera daqstant baxxa għal żmien indefinit.

43. Il-fatt li qabel daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 kienet saret dik li l-Avukat Ġenerali sejjaħ bħala *'konsultazzjoni vasta'*, ma jfissirx li kien instab rimedju għall-ksur tad-dritt fundamentali tas-sidien. Il-ġurisprudenza li teżisti illum turi li dak żgur li ma kienx il-każ.

44. Għalhekk tiċħad ir-raba' aggravju.

***Il-ħames aggravju – il-kumpens mogħti mill-ewwel Qorti*.**

45. L-ewwel Qorti illikwidat kumpens ta' €35,000 iżda ma semmiex iż-żmien li għalih qiegħed jirreferi dak il-kumpens. L-Avukat Ġenerali argumenta li l-kumpens għandu jiġi mnaqqas sew għaliex fil-konsiderazzjonijiet tagħha l-ewwel Qorti ma sabitx ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u lanqas tal-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni. Żied li:-

> *"30. Għall-finijiet ta' kumpens, huwa neċessarju wkoll li tiġi nnutata d-data ta' meta r-rikorrenti saru sidien tal-fond, jiġifieri wara t-2 ta' Diċembru 2015 (id-data tal-mewt ta' missier ir-rikorrenti) għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jista' jigi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saru sidien tal-fond meritu ta' dan il-każ u mhux qabel.......*
>
> *"31. Illi fil-każ odjern, din l-Onorabbli Qorti ma kellhiex tevalwa din l-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprejta' imma kellha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' tagħha u ċjoe' mill-aspett tal-proporzjonalita' u fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binijiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li m'humiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom".*

46. Il-kumpens li qegħdin jitolbu l-atturi jibda mis-sena 2014, ċjoe` minn meta sar kerrej fix-xena l-konvenut Aquilina (ara paragrafu XXXVI tan-nota ta' sottomissjonijiet li ppreżentaw quddiem l-ewwel Qorti). Hu sar kerrej wara li mietu l-ġenituri tiegħu, u kkwalifika bħala kerrej bis-saħħa

tal-liġi speċjali (Kap. 69). Fil-fatt jirriżulta li l-konvenut Lawrence Aquilina kien beda jħallas il-kera b'effett mill-iskadenza tal-20 ta' Frar, 2015 (ara riċevuta a fol. 160). Mela l-kumpens hu dovut minn dak iż-żmien ġialadarba l-atturi qegħdin jikkontestaw il-fatt li bis-saħħa tal-liġi sar l-inkwilin wara l-mewt tal-ġenituri tiegħu.

47. Skont ir-rapport tal-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond matul is-snin 2011-2016 kien €9,625 fis-sena filwaqt li matul is-snin 2017 sa 2019 kien €10,500 fis-sena. Dan ifisser f'perjodu ta' ħames snin (2015-2019) kera ta' ħamsin elf seba' mija u ħamsin ewro (€50,750) filwaqt li matul l-istess perjodu l-atturi irċevew kera fl-ammont ta' €609.16 għas-snin 2015 sal-20 ta' Frar, 2018 u s-somma ta' €418.04 kienet depożitata l-Qorti (fol. 118) u tkopri l-kumplament tal-perjodu sad-19 ta' Frar, 2020. Total ta' elf u seba' u għoxrin ewro (€1,027), ċjoe 2% biss tal-valur lokatizju li stmat il-perit tekniku. Diskrepanza enormi bejn il-kera li effettivament tħallset mill-perit tekniku u l-istima tal-perit tekniku.

48. L-ewwel Qorti ma tatx dettalji dwar kif waslet sabiex tiffissa kumpens ta' €35,000. Il-Qorti diġa kellha l-opportunita` tosserva li l-liġi għandha għan soċjali leġittimu. F'dan il-każ għandek inkwilin li hu ġuvni u pensjonant u għandu iktar minn 65 sena, u jgħix waħdu fil-fond.[3] Persuna li milli fehmet il-Qorti għexet ħajjitha f'dan il-fond. Għalkemm l-

[3] Paragrafu 8.

element ta' inċertezza kien għadu hemm għal dak li jirrigwarda d-data meta s-sidien jieħdu lura l-fond, pero` jafu bħala fatt li m'hemmx il-possibilta' li wara l-appellat Aquilina ser hemm ħaddieħor li jgawdi mill-protezzjoni li tagħtih l-liġi.

49. Mill-atti ma rriżultax li Aquilina hu persuna ta' xi mezzi finanzjarji sostanzjali. Lanqas ma wieħed jista' jassumi li għaż-żmien rilevanti (2015 sa 2019) l-atturi kien ser jirnexxilhom jikru l-fond fis-suq ħieles b'dik il-kera tant għolja li ffissat il-perit tekniku. Dan meta tikkunsidra l-kundizzjoni li jinsab fih il-fond, il-lokalita u wkoll x'ikun qed ifittex min ikun lest li jħallas dik it-tip ta' kera. Wieħed irid jiftakar li l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 ġabu magħhom l-obbligu fuq l-inkwilin li jagħmel tajjeb ghall-ispejjeż kollha ta' manutenzjoni li jkun hemm bżonn li jsiru fuq ġewwa tal-fond (Artikolu 1531E tal-Kodiċi Ċivili). Madankollu jibqa' l-fatt li l-kera li tiggarantixxi l-liġi lis-sidien hi baxxa wisq.

50. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti hi tal-fehma li kumpens ta' €15,000 (li jinkludi fih danni non-pekunjarji) hu altru milli sufficjenti.

Is-sitt aggravju.

51. Aggravju dwar l-ispejjeż ġudizzjarji. L-appellant isostni li l-ewwel Qorti żbaljat li akkollat l-ispejjeż kollha fuqu meta kkonkludiet li ma kienx

hemm vjolazzjoni ta' dritt protett bl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

52. Magħmula l-konsiderazzjonijiet ta' qabel b'riferenza għall-ħames aggravju tal-appell tal-Avukat Ġenerali, l-appellant għandu raġun f'dan l-aggravju.

Għal dawn ir-raġunijiet tiddeċiedi l-appell billi:-

i. Tiċħad l-appell tal-appellant Aquilina bl-ispejjeż kollha kontrih.

ii. Sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq tilqa' parzjalment l-appell tal-Avukat Ġenerali u għar-raġunijiet fuq mogħtija tvarja s-sentenza tal-10 ta' Ottubru, 2019:-

1. Billi tiċħad it-talba tal-atturi li l-liġi speċjali qegħda tikser il-jedd fundamentali taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

2. Tnaqqas il-kumpens li għandu jitħallas lill-atturi għas-somma ta' ħmistax-il elf ewro (€15,000) li jkopri l-perjodu mis-sena 2015 sas-sena 2019. Għaldaqstant, tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-atturi s-somma ta' ħmistax-il elf ewro (€15,000)

b'imgħax ta' 5% mil-lum. Ħlas li kuntrarjament għal dak li qalet l-ewwel Qorti ma jsirx skont l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja li m'huwiex parti mil-liġi Maltija iżda bħala rimedju taħt il-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319).

3. Spejjeż tal-ewwel istanza jinqasmu in kwantu għal kwart (¼) a karigu tal-atturi u tlett kwarti (¾) a karigu tal-Avukat Ġenerali li pero` għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż kollha tar-rapport tal-perit tekniku. Spejjeż tal-appell jinqasmu bl-istess mod.

4. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti.

Joseph Azzopardi Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr