# QORTI KOSTITUZZJONALI

## IMHALLFIN

**S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI**
**ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO**
**ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL**

**Seduta ta' nhar it-Tlieta, 6 ta' Ottubru, 2020.**

**Numru 4**

**Rikors numru 68/19 JZM**

**Patricia Curmi, Graziella Pullicino u Stephanie Mose` Pullicino**

**v.**

1. **Miriam Pace u żewġha Philip Pace;**
2. **Avukat Ġenerali, li kien sostitwit ope legis bl-Avukat tal-Istat, b'effett tal-Kap. 603 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Avviż Legali 329 tal-2019**

**Il-Qorti:**

1. Il-kawża tittratta dwar Il-Kap. 69 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009, li fost'affarijiet oħra jagħtu lill-inkwilini l-jedd li jibqgħu fil-pussess ta' fond mikri bħala residenza qabel Ġunju 1995, u jimponu fuq is-sid għal żmien

indeterminat kirja ikkontrollata. Bir-rikors promotur preżentat fid-29 ta' April 2019 ir-rikorrenti talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:-

> *"i. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l- Kap 69 tal-Ligijiet ta` Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta` rilokazzjoni lill-intimati konjugi Pace tal-fondi 55/56 (gja 86/87), Triq Santa Skolastika, Birgu, waqt li qed jigu vjolati d- drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Artikolu 37 tal- Kostituzzjoni ta` Malta, u l-Ewwel Artikolu ta` l-Ewwel Protocol tal- Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta` Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u ghar-ragunijiet fuq esposti u ta` dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta` dan ir-rikors ir-rikorrenti ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuz l-izgumbrament tal-intimati konjugi Pace mill- fond de quo.*
>
> *"ii. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat Generali huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b`konsegwenza ta` l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta` Malta talli ma kkreatx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni wkoll ai termini ta` l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*
>
> *"iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini ta` l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.*
>
> *"iv. Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta` l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.*
>
> *"Bl-ispejjez, komprizi dawk ta` l-ittra ufficjali tas-16 ta` April 2019 li kopja taghha qed tigi hawn esebita u mmarkata bhala "Dokument D" u bl-ingunzjoni ta` l-intimati ghas-subizzjoni".*

2. L-intimati wieġbu u taw ir-raġunijiet għalfejn it-talbiet tar-rikorrenti għandhom ikunu miċħuda.

**<u>Sentenza tal-ewwel Qorti tas-27 ta' Frar 2020</u>**.

3. L-ewwel Qorti ddeċidiet:-

*"Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-*

*"Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta`dik il-parti tal- ewwel (1) eccezzjoni tal-intimati Pace li tolqot l-identita`tal-post, u li kienet irtirata fil-mori tal-kawza.*

*"Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel (1) u tat- tieni (2) eccezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat (qabel Avukat Generali) kif ukoll tat-tieni (2) eccezzjoni tal-intimati Pace stante li r-rikorrenti ghamlu l-prova kemm tal-kirja kif ukoll tat-titolu ghall-fond ufficjalment immarkat 55 u 56 (gia` 86 u 87) Triq Santa Skolastika, Birgu.*

*"Tilqa` dawk l-eccezzjonijiet tal-intimati kollha ghal dik il- parti tal-ewwel (i) talba fejn ir-rikorrenti talbu dikjarazzjoni u decizjoni li effett tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta` Malta garrbu vjolazzjoni ghad-dritt taghhom ta` propjeta` ghall- fond ufficjalment immarkat 55 u 56 (gia` 86 u 87) Triq Santa Skolastika, Birgu, kif dak id-dritt huwa mhares bl-37 tal- Kostituzzjoni ta` Malta.*

*"Tichad dawk l-eccezzjonijiet tal-intimati kollha ghal dik il- parti tal-ewwel (i) talba fejn ir-rikorrenti talbu dikjarazzjoni u decizjoni li effett tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta` Malta garrbu vjolazzjoni ghad-dritt taghhom ta` propjeta` ghall- fond ufficjalment immarkat 55 u 56 (gia` 86 u 87) Triq Santa Skolastika, Birgu, kif dak id-dritt huwa mhares bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea ghall- Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali.*

*"Tilqa` d-disa` (9) eccezzjoni tal-intimati Pace.*

*"Tichad dik il-parti tal-ewwel (1) talba fejn kien rikjest l- izgumbrament tal-konjugi Pace mill-fond de quo.*

*"Tilqa` l-ewwel (1) talba limitatament safejn ir-rikorrenti talbu dikjarazzjoni u decizjoni li effett tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta` Malta huma garrbu vjolazzjoni ghad-dritt taghhom ta` propjeta` ghall-fond ufficjalment immarkat 55 u 56 (gia` 86 u 87) Triq Santa Skolastika, Birgu, kif dak id-dritt huwa mhares bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 14 tal- Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali.*

*"Tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati kollha ghat-tieni (ii), it- tielet (iii) u r-raba` (iv) talbiet.*

*"Tilqa` t-tieni (ii) talba.*

*"Tilqa` t-tielet (iii) talba billi tillikwida favur ir-rikorrenti s- somma komplessiva ta` mitejn elf Ewro (EUR 200,000) bhala danni pekunjarji*

*u danni morali ghall-vjolazzjoni li garrbu ghad-dritt taghhom ta` propjeta` tal-fond ufficjalment immarkat 55 u 56 (gia` 86 u 87) Triq Santa Skolastika, Birgu, kif dak id-dritt huwa mhares bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u bl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal- Bniedem u Libertajiet Fondamentali.*

*"Tilqa` r-raba` (iv) talba billi tordna lill-intimat Avukat tal- Istat (gia` Avukat Generali) sabiex ihallas lir-rikorrenti s-somma likwidata skont it-tielet (iii) talba.*

*"Tordna li l-ispejjez ta` din il-kawza jithallsu in kwantu ghal terz mir-rikorrenti u in kwantu ghal zewg terzi mill-intimat Avukat tal-Istat (gia` Avukat Generali).*

*"Tordna lir-Registratur tal-Qorti sabiex kif appena din is- sentenza tghaddi in gudikat jibghat kopja taghha lill-Ispeaker tal- Kamra tad-Deputati kif irid l-Art 242 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta".*

4. Mis-sentenza appella l-Avukat tal-Istat permezz ta' rikors preżentat fit-12 ta' Marzu 2020. Talab lill-Qorti sabiex tikkonferma dik il-parti tas-sentenza li ma sabitx vjolazzjoni tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta` tar-rikorrenti skont l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u li ċaħdet it-talba għall-iżgumbrament tal-inkwilin, u sabiex tħassar il-kumplament tas-sentenza u tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

5. Permezz ta' tweġiba preżentata fit-8 ta' Mejju 2020 ir-rikorrenti wieġbu u taw ir-raġunijiet għalfejn l-appell għandu jkun miċħud. Fl-istess waqt ipproponew appell inċidentali u talbu lil din il-Qorti sabiex tħassar dik il-parti tas-sentenza tal-ewwel Qorti li ċaħdet it-talba għall-iżgumbrament tal-konjuġi Pace.

6. L-intimati Pace ppreżentaw tweġiba għar-rikors tal-appell tal-Avukat tal-Istat kif ukoll tweġiba għall-appell inċidentali li fihom spjegaw il-pożizzjoni tagħhom. Fit-tweġiba għall-appell inċidentali taw ir-raġunijiet għalfejn m'għandhomx ikunu żgumbrati mill-fond.

7. Permezz ta' tweġiba preżentata fit-18 ta' Mejju 2020 l-Avukat tal-Istat ta r-raġunijiet għalfejn din il-Qorti għandha tiċħad l-appell tar-rikorrenti. F'dan ir-rigward għamel enfażi l-iktar fuq dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza **Josephine Azzopardi v. Prim Ministru** et tad-29 ta' Novembru 2019.

**Fatti.**

8. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond 55/56, Triq Santa Skolastika, Birgu;

9. Fond li oriġinarjament kien proprjeta` ta' Anthony Pullicino in kwantu għas-sehem ta' terz indiviz minn erbgħa minn ħamsa, u li miet fit-12 ta' Frar 2003. Ir-rikorrenti huma wliedu u wirtuh bi dritt ta' użufrutt favur martu li mietet fil-25 ta' Marzu 2006.

10. Ma jirriżultax li Anthony Pullicino jew martu qatt ilmentaw dwar il-kera tal-fond.

11. B'kuntratt ta' diviżjoni tat-12 ta' Mejju 2006 il-fond kien assenjat lir-rikorrenti.

12. Il-fond kien mikri lil Giuseppe Spiteri b'kera ta' Lm24 fis-sena. Jidher li l-intimata, minn meta kienet għadha tifla, kienet tgħix fil-fond in kwistjoni flimkien ma' nannitha. L-intimata żżewwġet fl-1980 u baqgħet tabita fil-fond flimkien ma' żewġha. Huma ġenituri taż-żewġt itfal maġġorenni bi bżonnijiet speċjali li jgħixu magħhom u jirċievu pensjoni ta' diżabilita`.

13. L-ewwel Qorti osservat li wara l-introduzzjoni tal-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Jannar 2010, sidien il-kera kellhom jedd jirċievu s-somma ta' €185 fis-sena li tiżdied kull tlett snin skont iż-żieda fl-għoli tal-ħajja (Artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili).

14. Skont ir-rikorrenti Patricia Curmi, qatt m'aċċettaw il-kera mingħand l-inkwilini (fol. 57). Fatt li ma jirriżultax li ġie kkontestat mill-inkwilini.

15. L-intimat jaħdem bħala *watchman* f'ċimiterju u għandu 60 sena. Ma jirriżultax li l-intimati Pace għandhom akkomodazzjoni alternattiva, u li l-intimata għandha qligħ minn impjieg.

16. Skont stima li saret minn perit tekniku inkarigat mill-Qorti, il-fond għandu valur ta' €1,500,000 fis-suq liberu. Kompla li l-bini fih valur arkitettoniku u dak it-tip ta' bini hu rari fis-suq. Xehed li jekk il-fond jittranġa jkollu valur ta' €2,500,000.

17. Il-perit tekniku għamel ukoll stima ta' *rental values* tal-fond matul is-snin, fosthom €9,182 fis-sena fl-1987 u €52,500 fis-sena fl-2019.

18. Fid-29 ta' April 2019 ir-rikorrenti ppreżentaw il-kawża kostituzzjonali fejn ilmentaw dwar:

i. Il-kera baxxa li huma intitolati li jirċievu skont il-liġi (ara paragrafu 11 tar-rikors promotur);

ii. L-Artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili joħloq diskriminazzjoni, kif seħħ bl-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995.

**<u>Appell tal-Avukat tal-Istat preżentat fit-12 ta' Marzu 2020.</u>**

**<u>L-ewwel aggravju.</u>**

19. Isostni li l-ewwel Qorti żbaljat meta sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

20. L-argumenti tal-Avukat tal-Istat mhuma xejn għajr *cut and paste* ta' argumenti identiċi li għamel f'appelli oħra simili għal dak in eżami. Minkejja d-diversi sentenzi li ngħataw mill-Qrati lokali u l-QEDB, l-Avukat tal-Istat għadu jinsisti li:

i. Billi l-miżura saret għal għan leġittimu u fl-interess ġenerali, il-kumpens lis-sid jista' jkun ferm inqas mill-ammont sħiħ li l-proprjeta` ġġib fis-suq.

ii. Ma jirriżultax li s-sidien talbu awment fil-kera quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69.

iii. L-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, poġġew l-ispejjeż u obbligu ta' manutenzjoni a karigu tal-inkwilin.

iv. Bl-emendi sar diffiċli li l-kirja tintiret.

v. Fil-każ in eżami l-kirja ser togħla kull tliet snin bil-mod spjegat fl-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili. Il-kalkolu jsir a bażi tal-indiċi ta' inflazzjoni. Bl-emendi l-kera ġiet awmentata *"... biex aktar tirrefletti r-rejaltajiet tal-lum"*.

21. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jipprovdi:-

> *"Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of the possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.*
>
> *"The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interst or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties"*.

22. Għal dak li jirrigwarda l-ġurisprudenza l-Qorti tistrieħ fuq ir-riferenzi ampji li għamlet l-ewwel Qorti fis-sentenza u m'għandhiex x'iżżid.

23. Il-Kap. 69 jagħti lill-inkwilin il-jedd li jibqa' jokkupa l-fond għal żmien indefinit, b'kera ikkontrollata. Hu biss f'każijiet kontemplati mil-liġi li r-rikorrent jista' jipproponi proċeduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja.

24. Il-miżuri li dwarhom jilmentaw is-sidien u li b'riżultat ta' liema ġew effetwati minn meta fis-sena 2006 saru sidien assoluti tal-fond, kienu imposti b'liġi (Kap. 69). Mhemmx dubju li dik il-liġi tipprovdi għall-protezzjoni tal-inkwilini, u warajha kellha *'a legitimate social policy aim'*.

25. Ovvjament kif il-Qrati ripetutament qalu, l-applikazzjoni ta' dik il-liġi kellha impatt konsiderevoli fuq l-użu tal-proprjeta` tar-rikorrenti. Dan hu evidenti mir-rapport tal-perit tekniku. Minn dak ir-rapport jirriżulta li mis-sena 2006 il-kera li skont il-liġi kellhom jedd għalih is-sidien kien biss

0.2% tal-kera potenzjali fis-suq miftuħ (ara fol. 70). Il-kera żdiedet ftit bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Jannar 2010, iżda baqa' baxx.

26. Dan il-fatt fih innifsu hu diġa` biżżejjed sabiex jiġi ddikjarat li b'effett mis-sena 2006, meta r-rikorrenti saru sidien assoluti tal-fond, il-kera li għandhom jedd għaliha hi sproporzjonament baxxa. Għal dak li jirrigwarda kontroll fuq l-użu tal-proprjeta`, hu rikonoxxut li l-Istat għand *'a wide margin of appreciation'* u l-applikazzjoni tagħha tista' twassal għal tnaqqis konsiderevoli tal-kera. Madankollu dak il-jedd tal-Istat m'għandux iwassal għal sitwazzjonijiet li huma manifestament irraġonevoli, kif inhu l-każ in eżami. Il-qligħ li għandhom jedd għalih is-sidien hu insinifikanti, iktar u iktar meta tikkonsidra ż-żminijiet tal-lum.

27. Hu irrilevanti l-argument tal-Avukat tal-Istat li l-Kap. 69 joffri mezz għall-awment tal-kera. Kif sewwa qalet l-ewwel Qorti, l-Artikolu 4 jillimita s-setgħa tal-Bord peress li ma jistax jawtorizza awment tal-kera li jkun ogħla minn 40% tal-valur lokatizju tal-fond kif kien fis-sena 1914.

28. L-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment ta' kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni, ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li kif sewwa qalet l-ewwel Qorti b'dawk l-emendi, *"..... b'effett mill-1 ta' Jannar 2010 ir-rikorrenti kellhom jedd jipperċepixxu*

*kera fl-ammont ta' €185 fis-sena li tiżdied kull tlett snin skond l-għoli tal-ħajja. Illum il-kera tammont għal €209 fis-sena"*.

29. Filwaqt li saru emendi fil-każ ta' kirjiet regolati taħt l-Artikolu 5, 12 u 12A tal-Kap. 158, is-sitwazzjoni fir-rigward ta' kirjiet regolati minn Kap. 69 għadha 'l bogħod ħafna milli jintleħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

30. Kif osservat f'sentenza riċenti tal-Qorti Ewropea (**Aquilina v. Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020):

> *"30...... However, the Court has already held that* ***the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property****....."* (see, for example, *Anthony Aquilina v. Malta*, no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; *Montanaro Gauci and Others v. Malta*, 31454/12, §§ 54-55, 30 August 2016; and *Zammit and Attard Cassar*, cited above, § 62)".

31. Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

32. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel aggravju.

**It-tieni aggravju.**

33. L-Avukat tal-Istat isostni li l-ewwel Qorti żbaljat meta iddikjarat ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Spjega li f'dan il-każ ir-rikorrenti ma qalux li seħħet diskriminazzjoni minħabba *status*. Dan apparti li mill-aspett fattwali r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn trattament diskriminatorju.

34. Ir-rikorrenti lmentaw dwar l-Artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili u jsostnu li jagħmel distinzjoni bejn persuni li jikru dar ta' abitazzjoni qabel l-1 ta' Ġunju 2008 u dawk li jikru wara dik id-data.

35. Fis-sentenza l-ewwel Qorti qalet:-

> *"L-argument tar-rikorrenti huwa dirett lejn ulied l-intimati Pace li ghalkemm maggorenni ghadhom jghixu flimkien mal-ġenituri taghhom fil-fond in kwistjoni. Di piu` hemm dipendenza mill-ulied fuq il- genituri taghhom minhabba l-bzonnijiet specjali li dawn ghandhom. Dan certament jaghmilha aktar difficli ghar-rikorrenti illi jiksbu lura l- pussess tal-propjeta` taghhom.*
>
> *"Il-Qorti qeghda tilqa` dik il-parti tal-ewwel talba safejn ir- rikorrenti lmentaw minn lezjoni tad-drittijiet taghhom kif imharsa bl-Art 14 tal-Konvenzjoni meta abbinat mal-Art 1 Prot 1 tal- Konvenzjoni. L-eccezzjonijiet erbatax (14) u hmistax (15) tal-intimat Avukat tal-Istat (qabel Avukat Generali) qeghdin jigu respinti"*.

36. Il-Qorti ma taqbilx. Evidenti li l-leġislatur għamel *cut off date*, li hi l-1 ta' Ġunju 2008. Il-persuni li jistgħu jkomplu jgawdu mill-kirja jridu jissodisfaw il-kondizzjonijiet hemm stipulati. Bl-emenda li saret bl-Att X tal-2009 ulied l-intimati ma ngħatawx xi protezzjoni li ma kellhomx qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili. Ulied l-intimati diġa` kellhom protezzjoni taħt il-Kap. 69 u bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531F

tal-Kodiċi Ċivili ma żdiedux drittijiet. Sempliċement li l-leġislatur kompla jagħti protezzjoni lil min kien diġa` jgawdi protezzjoni taħt il-Kap. 69 diment li fid-data tal-mewt tal-inkwilin jissodisfaw il-kondizzjonijiet li jissemmew f'dik id-dispożizzjoni. Min ma jissosdisfax dawk il-kondizzjonijiet, ma jkunx jista' jkompli fil-kirja wara l-mewt tal-inkwilin.

37. Rilevanti hi s-sentenza tal-QEDB fil-każ **Nobel and Others v. The Netherlands** (27126/11 28084/12 u 81046/12) tat-2 ta' Lulju 2013, fejn qalet:

> *"42. Even if it is to be assumed that landlords such as the applicants on the one hand, and landlords who have newly concluded a tenancy agreement on the other, find themselves in a relevantly similar situation and that they are, directly or indirectly, treated differently, the Court finds, in the light of all the material in its possession, that* ***such difference in treatment is justified by the interests of the social protection of tenants****".*

38. F'kull każ mhux magħruf x'ser jiġri fil-futur, u ċioe` jekk ulied l-intimati humiex ser jibqgħu jabitaw fil-fond. Dan iktar u iktar meta wieħed jikkonsidra li t-tfal għandhom bżonnijiet speċjali.

39. Għaldaqstant, tilqa' t-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat.

**<u>It-tielet aggravju.</u>**

40. L-Avukat tal-Istat jilmenta wkoll dwar il-kumpens ta' €200,000 li l-Qorti ikkundannatu jħallas lir-rikorrenti. Għamel referenza għall-

ġurisprudenza ta' din il-Qorti fejn il-kumpens likwidat kien ferm inqas minn dik is-somma.

41. Hu stabbilit li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jagħtix jedd għal *'full compensation'*. Fis-sentenza **Ghigo v. Malta** (31122/05) tas-17 ta' Lulju 2008, il-QEBD qalet:-

> *"It further considered the legitimate purpose of the restriction suffered, recalling that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market valueand that a total lack of compensation can be considered justifiable under Article 1 of Protocol No. 1 only in exceptional circumstances (see James and Others v. the United Kingdom, judgment of 21 February 1986, Series A no. 98, p. 36, §54; and Jahn and Others v. Germany (GC), nos. 46720/99, 72203/01 and 72552/01, § 94, ECHR 2005-VI)"*.

42. L-ewwel Qorti qalet:

> *"Il-Qorti tisħaq illi kull każ għandu l-isfond u l-fattispeċi partikolari tiegħu. Għalhekk ma jistax ikun hemm uniformita' fil-quantum tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna.*
>
> *"Il-Qorti tifhem u tapprezza illi l-intervent leġislattiv kien neċessitat mis-sitwazzjoni soċjo ekonomika tal-pajjiż, fis-sens illi sar għal għan leġittimu li kien maħsub sabiex jagħti serħan lil għadd kbir ta' nies illi kienu f'riskju reali li jispiċċaw mingħajr saqaf fuq rashom. Fl-istess waqt tqis ukoll illi meta saret il-kirja, l-awturi tar-rikorrenti ċertament li ma setgħux raġonevolment jipprevedu l-futur, fis-sens illi jara x'setgħu jkunu x-xejriet soċjali u ekonomiċi tal-pajjiż fuq firxa twila ta' snin.*
>
> *"Fil-każ tal-lum, irriżulta mill-kostatazzjonijiet mhux ikkontestati tal-perit tekniku illi lf-ond de quo għandu valur lokatizju bil-wisq izjed mill-kera li qegħdin iħallsu l-intimati Pace, tant li l-iżbilanċ u l-isproporzjon kontra r-rikorrenti huwa lampanti.*
>
> ***"Il-Qorti qieset bir-reqqa l-assjem ta` l-fatti u cirkostanzi tal- kaz.***
>
> ***"Hasbet fit-tul dwar l-accertamenti u kostatazzjonijiet mirquma li ghamel il-perit tekniku kemm fir-relazzjoni kif ukoll fl- eskussjoni,***

***in partikolari l-fatt min-naha wahda li tratta ta` binja mdaqqsa sewwa ta` valur storiku u arkitettoniku, u min-naha l- ohra l-fatt li tinsab fi stat ta` telqa ghalkemm isservi bhala post ta` abitazzjoni ghall-intimati Pace u uliedhom.***

***"Qieset il-konteggi tal-kirja li thallsu matul iz-zmien, l-aggustamenti li saru skont il-ligi sal-lum, il-valur tal-fond fis-suq hieles, u l-valur lokatizju matul iz-zmien sal-lum.***

***"Ikkunsidrat ukoll id-dikjarazzjoni taghha dwar il- vjolazzjonijiet tal-Konvenzjoni subiti mir-rikorrenti.***

***"Rat ukoll il-linja ta` gurisprudenza tal-qrati taghna u tal- ECtHR.***

***"Abbazi ta` l-assjem ta` dan kollu, il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ghandhom jithallsu kumpens shih ta` €200,000 ghall-vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali taghhom. Il-figura tikkomprendi kumpens pekunjarju u morali. Huwa kumpens ghall-ksur li diga` kien determinat, kif ukoll ghall-ksur li se jkompli jirrikorri sakemm ir-rikorrenti jibqghu jgarrbu l- vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali taghhom. Dan il-kumpens ghandu jithallas mill-Avukat tal-Istat (qabel l-Avukat Generali) li fil-kawza tal-lum jirrapprezenta l-Istat. L-intimati Pace m`ghandhomx ihallsu kumpens jew spejjez gudizzjarji billi ma kienux responsabbli ghal-lezjoni li garrbu r-rikorrenti".***

43. F'dan il-każ hu rilevanti li:-

i. Ir-rikorrenti saru sidien assoluti tal-fond bis-saħħa tal-kuntratt ta' diviżjoni tat-12 ta' Mejju, 2006 meta l-fond kien ilu diġa` snin twal mikri.

ii. Il-kera li għaliha huma intitolati s-sidien hi irriżorja meta tikkonsidra dak li rrelata l-perit tekniku, u dan ukoll sa mis-sena 2006. Ovvjament wieħed irid jiftakar li dik hi biss stima u mhux bilfors ser jinstab inkwilin lest li jħallas kera daqstant għolja għall-bini antik fi triq dejqa kif inhi Triq Santa Skolastika, il-Birgu.

iii. Fir-rigward tar-*rental value* tal-fond fis-suq miftuħ, hemm biss l-istima tal-perit tekniku. Għalhekk il-kalkoli jridu jsiru fuq dik il-prova biss.

iv. Mhemm l-ebda prospett li matul is-snin li ġejjin il-kera, bl-applikazzjoni tal-liġi kif inhi, qatt ser tkun waħda raġonevoli.

v. Ir-restrizzjoni għandha warajha skop leġittimu fl-interess pubbliku. Il-fond iservi bħala residenza ta' familja ta' erba' min-nies li għandha qligħ limitat u li m'għandhiex akkomodazzjoni alternattiva. Inoltre, żewġ membri tal-familja Pace għandhom bżonnijiet speċjali. Pero` min-naħa l-oħra l-liġi qiegħda titfa' l-piż kollu fuq is-sidien meta tikkonsidra wkoll in-natura tal-fond oġġett tal-kawża.

vi. Għalkemm bl-Att X tal-2009 żdied l-Artikolu 1531E li jipprovdi li l-manutenzjoni ordinarja esterna ta' fond mikri qabel l-1 ta' Jannar 2010 għandha ssir bi spejjeż tal-inkwilin, il-Qorti għandha dubji serji kemm il-qagħda finanzjarja tal-inkwilini ser tippermettilhom jagħmlu dik il-manutenzjoni iktar u iktar meta tikkonsidra l-fond in kwistjoni. L-istess raġunament japplika fir-rigward tat-tiswijiet, li mhumiex ta' natura strutturali, li skont l-Artikolu 1556 tal-Kodiċi Ċivili għandhom isiru mill-inkwilin. Għalhekk fil-fehma tal-Qorti dawk l-emendi mhux ser iservu sabiex jinħoloq il-bilanċ meħtieġ bejn id-dritt tal-privat u l-interess

ġenerali. Dan apparti d-diskrepanza kbira li hemm bejn il-kera li għaliha r-rikorrenti huma intitolati għaliha skont il-ligi u l-kera fis-suq.

vii. L-intimat, li milli fehmet il-Qorti hu l-uniku *income earner* tal-familja, ma fadallux xi snin twal fid-dinja tal-impjieg.

viii. Ma kienx hemm garanzija li sidien il-kera kien ser jirnexxielhom jikru l-fond b'dawk il-valuri għoljin li jissemmew fir-rapport tal-perit tekniku għalkemm mhemmx dubju li l-kera fis-suq miftuħ tkun ferm iktar minn dik li għaliha għandhom jedd is-sidien taħt il-liġijiet tal-kera. Dan apparti li l-fond għandu bżonn dawra sew.

44. Skont l-istimi tar-*rental value* li għamel il-perit tekniku, il-kera totali għall-perjodu bejn is-sena 2006 u 2019, perjodu ta' tlettax-il sena, hi ta' **erba' mija u tlieta u tmenin elf mitejn u dsatax-il euro (€483,219)**, bir-*rental value* jkun 3.5% tal-valur tal-proprjeta` fis-suq (ara fol. 70).

45. Is-sitwazzjoni preżenti ilha tippersisti għal snin twal, ċioe` fond li hu okkupat minn familja li evidentement m'għandhiex il-mezzi finanzjarji sabiex tagħmel manutenzjoni ta' dan il-fond u li evidentement m'hijiex tieħu ħsiebu għaliex m'għandhiex il-mezzi. L-istess perit tekniku spjega li t-tip ta' bini li hu meritu ta' din il-kawża għandu valur arkitettoniku u *"rari*

*fuq is-suq”*. Dan kollu versu kera irriżorja li għaliha l-atturi huma intitolati skont il-liġi.

46. Inoltre, il-perit tekniku ta stima tal-valur tal-fond għal kull sena mill-1987 sal-2019, u fil-perjodu jvarja minn €738,687 (sena 2006) u jibqa' tiela' għal €1,500,000 (2019). In eskussjoni qal li fil-fond hemm bżonn li ssir manutenzjoni sabiex *“.... il-binja tirrispekkja l-majestożita arkitettonika tagħha”*. Mistoqsi l-istat tal-fond b'kemm effetwa l-valur tal-fond, spjega:

> *“L-esponent ivvaluta l-valur preżenti tas-suq* ***__fl-istat attwali__***
>
> *“.......*
>
> *“Il-palazzi/palazzini reklamati jvarjaw bejn €775,000 sa €4400000. Din il-varjazzjoni tiddependi fuq il-lok, it-tip u l-kobor arkitettoniku, u l-istat preżenti”* (fol. 104-105).”

47. Magħmula l-konsiderazzjonijiet hawn fuq, il-Qorti hi tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ is-somma ta' mitejn elf euro (€200,000) mhijiex eċċessiva, liema somma tinkludi fiha d-danni non-pekunjarji.

**__Appell inċidentali tar-rikorrenti.__**

48. Ir-rikorrenti lmentaw mis-sentenza tal-ewwel Qorti għaliex ċaħdet it-talba għall-iżgumbrament tal-intimati Pace minn ġewwa l-fond oġġett tal-kawża. Ilmentaw li jekk l-intimati ser jibqgħu jokkupaw il-fond, ser

tkompli l-leżjoni tad-dritt fundamentali. Komplew li ġialadarba l-ewwel Qorti sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll, kellha tordna l-iżgumbrament tal-intimati. Dan apparti li ma jagħmilx sens li jsiru iktar spejjeż billi r-rikorrenti jkollhom joqgħodu jippreżentaw kawża oħra.

49. Mhemmx dubju li l-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jagħtu diskrezzjoni ferm wiesa' lill-Prim'Awla u l-Qorti Kostituzzjonali dwar ir-rimedju li jistgħu jagħtu f'każ ta' ksur ta' drittijiet fundamentali. Bħala prinċipju l-għan wara r-rimedju għandu jkun sabiex jitwaqqaf il-ksur tad-dritt fundamentali.

50. F'dan ir-rigward ukoll fis-sentenza **Portanier v. Malta** (55747/16) tas-27 ta' Awissu 2019, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> *"47...... **There is no doubt that in law the courts of constitutional jurisdiction could annul an order and evict a tenant** (as sometimes ordered by the first-instance constitutional jurisdiction, see paragraph 43 in fine above), which measure would have prevented the continuation of the violation.... In similar circumstances, in Apap Bologna (concerning violations arising from requisition orders) the Court found that, despite having the power to do so, in practice, the Constitutional Court had repeatedly failed to take the required action which would bring the violation to an end (ibid. 86)"*.

51. Fir-realta` minkejja s-sentenza tal-ewwel Qorti, ta' kuljum għadu qiegħed jiġi miksur id-dritt fundamentali tar-rikorrenti taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Mhemmx mezz kif permezz ta' proċeduri ordinarji s-sidien jistgħu jirċievu kera diċenti, u li żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-ħtieġa tal-intimati għall-akkomodazzjoni.

52. Ir-realta` hi li l-intimati Pace qegħdin jgħixu f'bini kbir u antik li evidentement m'għandux il-kumditajiet li wieħed jistenna li jkun hemm f'residenza. Il-perit tekniku stess kiteb, *"Il-binja tinsab mitluqa u għandha bżonn manutenzjoni estensiva"*. Hu evidenti l-intimati Pace mhumiex f'qagħda finanzjarja li jistgħu jagħmlu spejjeż fil-fond sabiex ikollhom iktar kumdita`. Dan apparti li llum kibru fl-eta` u qegħdin jieħdu ħsieb żewġt itfal bi bżonnijiet speċjali. Il-bini stess ma joffrix il-kumditajiet li familja ta' erba' min-nies għandha bżonn. Id-daqs tal-bini mhuwiex kollox. Dan hu każ ġenwin fejn il-Gvern għandu d-dmir li joffri soluzzjoni għal din il-familja li dejjem għexet f'dan il-fond u m'għandhiex il-mezzi finanzjarji sabiex issib akkomodazzjoni alternattiva. Min-naħa l-oħra s-sidien qegħdin jiġu mġiegħla jerfgħu piż żejjed meta għandhom proprjeta` tiswa tant flus u li għandha valur lokatizju tant ogħli, u b'danakollu skont il-liġi għandhom jedd jirċievu kera miżera.

53. Fis-sentenza ta' Portanier il-QEDB qalet ukoll:-

> *"48..... the Court reiterates that in the event that the constitutional jurisdictions award a higher future rent (to be paid by the Government, with the possibility of an arrangement with the tenants who would have for years benefitted from a generous regime), eviction would not always be necessary. Indeed, when the measure did pursue a legitimate aim (such as the social protection of needy tenants), the adaptation of the future rent to present circumstances might be sufficient to repair the existing disproportionality and thus bring the violation to an end"*.

54. Sfortunatament sal-ġurnata tal-lum il-leġislatur għadu jkaxkar saqajh sabiex jemenda l-Artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili biex jiggarantixxi lis-sidien kera raġonevoli.

55. Mhemmx dubju li sidien il-kera ġew imġiegħla jsofru piż sproporzjonat u eċċessiv għaliex il-kera baxxa li qegħdin jirċievu tista' biss tiġi awmentata skont l-Artikolu 4 tal-Kap. 69 u l-Artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili.

56. Min-naħa l-oħra l-iżgumbrament tal-inkwilini mhuwiex possibbli f'proċedura ta' din ix-xorta fejn id-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim'Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat. Ovvjament il-privat ser jintlaqat indirettament għaliex ma jkunx jista' jistrieħ iktar fuq dik il-liġi jew parti tal-liġi li ma jkollhiex iktar effett bis-saħħa tad-deċiżjoni tal-Qorti u dan skont l-Artikolu 3(2) tal-Kap. 319.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda tiddeċiedi:

1. L-appell prinċipali billi tiċħad l-ewwel aggravju. Tilqa' t-tieni u tielet aggravji u għaldaqstant tvarja s-sentenza tal-ewwel Qorti tas-27 ta' Frar 2020 billi:-

i. Tħassar dik il-parti tas-sentenza li biha laqgħet l-ewwel talba tar-rikorrenti minħabba vjolazzjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, u minflok tiċħad l-istess talba in kwantu qiegħda tirreferi għall-ksur tal-istess dispożizzjoni.

ii. Tiċħad il-kumplament tal-aggravji tal-appellant.

iii. Spejjeż tal-appell jinqasmu in kwantu għal 10% a karigu tal-appellanti u 90% a karigu tal-appellati.

iv. Tiċħad l-appell inċidentali tar-rikorrenti sabiex titħassar dik il-parti tas-sentenza tal-ewwel Qorti li ċaħdet it-talba għall-iżgumbrament tal-intimati Pace mill-fond oġġett tal-kawża. Spejjeż tal-appell inċidentali a karigu tar-rikorrenti.

v. Tikkonferma l-kumplament tas-sentenza tal-ewwel Qorti.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Giannino Caruana Demajo
Imhallef

Anthony Ellul
Imhallef

Deputat Registratur
rm