QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 22 ta' Jannar, 2024.

Numru 10

Rikors kostituzzjonali numru 186/2020/1 FDP

Joseph Baldacchino

v.

L-Avukat għal-Istat; Mario Valletta

1. Dan huwa appell tal-Avukat tal-Istat minn sentenza mogħtija fil-31 ta' Mejju 2022 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali li sabet ksur tal-drittijiet fondamentali tal-attur imħarsin taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"] u tat rimedju għal dan il-ksur. L-appell tal-Avukat tal-Istat jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li l-kirja li kien igawdi minnha l-konvenut Valletta sal-aħħar tas-sena 2020 kienet waħda mħarsa

bid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] u konsegwentement sabet ksur tad-drittijiet tal-attur.

2. Il-fatti relevanti ġew imfissra hekk minn l-ewwel qorti:

> »Jirriżulta li l-fond mertu ta' dan il-każ … kien oriġinarjament jappartjeni lil mart ir-rikorrent, Marthese Baldacchino, li akkwistat il-fond *de quo* b'kuntratt ta' diviżjoni li għamlet ma ħutha, liema kuntratt huwa datat 14 ta' Ġunju 2010.
>
> »Jirriżulta li mart ir-rikorrent mietet fil-25 ta' Awissu 2011, u permezz ta' testment *unica charta*, datat 18 ta' Ġunju 2011 ir-rikorrent wiret l-imsemmija proprjetà.
>
> »Jirriżulta wkoll li r-rikorrent deher fuq l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis*, datata 21 ta' Awissu 2012, fejn huwa ħallas it-taxxa relattiva.
>
> »Jirriżulta li l-intimat Valletta kien iħallas l-ammont ta' €350 fis-sena bħala kera għall-imsemmi fond, sakemm baqa' jirrisjedi fil-fond *de quo*.
>
> »Jirriżulta li fil-verbal datat 9 ta' Frar 2021 il-partijiet qablu li Mario Valletta ivvaka l-fond fl-aħħar tas-sena 2020 u rritorna ċ-ċwievet lir-rikorrent bħala sid u għalhekk, illum il-ġurnata il-fond huwa vakanti.
>
> »Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-perit nominat mill-qorti, … fejn il-valur tas-suq tal-fond … ġie stmat għal valur ta' € 155,000, u l-valur lokatizju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' € 5,400 fis-sena 2020.
>
> »Il-perit … ikkonstatat ukoll il-valur lokatizju tal-fond matul is-snin, mill-2000 sal-2020, fir-rapport tagħha:
>
> »• il-valur lokatizju fl-2000 kien ta' € 871 fis-sena;
>
> »• il-valur lokatizju fl-2005 kien ta' € 1,394 fis-sena;
>
> »• il-valur lokatizju fl-2010 kien ta' € 1,916 fis-sena;
>
> »• il-valur lokatizju fl-2015 kien ta' € 3,344 fis-sena;
>
> »• il-valur lokatizju fl-2020 kien ta' € 5,400 fis-sena.«

3. Lill-attur dehrlu illi bil-liġijiet li jikkontrollaw il-kera nkisrulu d-drittijiet fondamentali tiegħu mħarsin taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"], l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["il-Konvenzjoni Ewropea"] u għalhekk fetaħ din il-kawża u talab illi l-qorti:

> »1. tiddikjara li qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Protokol

tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319) u l-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni …;

»2. tiddikjara senjatament li l-provvedimenti tal-artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-liġijiet ta’ Malta kif ukoll il-provvedimenti tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta dwar il-kera in kwantu jimponu t-tiġdid tal-kirja kif ukoll għaliex jikkontrollaw il-livell ta’ kera b’mod li din tkun kostretta li tinżamm iktar baxxa milli jippermetti s-suq ħieles qed jikkawża leżjoni tad-drittijiet tal-esponent fir-rigward tal-kirja tal-fond de quo fil-konfront tal-intimat li għalhekk m’għandux iktar isib protezzjoni tal-imsemmija liġijiet tal-kera, kif intqal;

»3. konsegwentament tagħti lill-esponent dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni, fosthom il-ħlas ta’ kumpens lill-esponent mill-intimati jew min minnhom minħabba l-okkupazzjoni tal-fond *de quo* kif sanċit mil-liġijiet tal-kera ’l fuq imsemmija.

»Bl-ispejjeż … … …«

4. L-Avukat tal-Istat ressaq din l-eċċezzjoni fost oħrajn:

»2. Jekk il-kirja seħħet wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-antekawża tar-rikorrenti daħlu għal ftehim lokatizju b’mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Allura għandu jipprevali l-prinċipju *pacta sunt servanda*.«

5. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»… … …

»tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet preliminari tal-Avukat tal-Istat;

»tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tal-Avukat tal-Istat;

»tilqa’ l-ewwel talba tar-rikorrent, limitatament kif ġej billi:

»tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrent qegħdin jiġu ivvjolati id-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta) filwaqt illi:

»tiċħad it-talba abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u abbażi tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea … … …;

»tilqa’ t-tieni talba tar-rikorrent, limitatament kif ġej billi:

»tiddikjara li l-operazzjonijiet tal-artikolu 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta kif ukoll il-provvedimenti tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta dwar il-kera jimponu t-tiġdid tal-kera u jikkontrollaw il-livell tal-kera, u qed jikkawżaw leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent;

»tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-parti tat-tieni talba fejn intalab li l-intimat m’għandux isib aktar il-protezzjoni tal-imsemmija liġijiet tal-kera, peress li l-inkwilin Valletta ivvaka l-fond *de quo* u irritorna ċ-ċwievet fil-mori ta’ din il-proċedura, u b’hekk tali proċeduri ġew eżawriti fil-konfront ta’ l-intimat Mario Valletta;

»tilqa’ t-tielet talba kif ġej u:

> »tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli biex iħallas kumpens lir-rikorrent flammont totali ta' tmintax-il elf, seba' mija u disgħin Euro u żewġ ċenteżmi (€18,790.02) abbażi tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);
>
> »tikkundanna li l-Avukat tal-Istat iħallas kumpens lir-rikorrent fl-ammont totali ta' tmintax-il elf, seba' mija u disgħin Euro u żewġ ċenteżmi (€18,790.02), kif fuq aħjar deskritt.
>
> »L-ispejjeż għall-proċedura odjerna għandhom ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat salv għall-ispejjeż ta' l-intimat Valletta, li għandhom ikunu a kariku tar-rikorrent … … …«

6. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha, safejn relevanti għall-appell, ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »Fit-tieni eċċezzjoni preliminari ġie eċċepit li l-kirja in kwistjoni daħlet fis-seħħ wara li daħal fis-seħħ il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; b'hekk l-antekawża tar-rikorrent daħlu għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali.
>
> »Dan l-argument li l-inkwilin kien rikonoxxut mill-antekawża, u l-konsapevolezza tal-liġijiet viġenti dak iż-żmien, ma jreġġix għaliex dak mhuwiex l-istħarriġ li jrid isir fil-każ in eżami. Fil-fatt din il-qorti tqis li f'każ kostituzzjonali ta' din ix-xorta huwa imperattiv li jiġi mistħarreġ jekk hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali li qed jiġu vantanti mir-rikorrent.
>
> »Għaldaqstant din il-qorti qed tirrespinġi wkoll din it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.«

7. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors tal-20 ta' Ġunju 2022 li għalih wieġbu l-attur fit-12 ta' Settembru 2022 u l-konvenut Valletta fil-15 ta' Marzu 2023.

8. L-appell tal-Avukat tal-Istat jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti sabet li l-konvenut Valletta kien igawdi minn kirja li kienet imħarsa bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u ġie mfisser hekk:

> »L-ewwel qorti ma tat ebda konsiderazzjoni għall-fatt illi r-rikorrenti naqsu milli jġibu provi sufficjenti tal-kirja li qed jilmentaw minnha u li tali kirja hija soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.
>
> »Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-esponent kien ġab a kon-oxxenza tal-ewwel qorti l-fatt li r-rikorrenti kienu naqsu milli jippruvaw li l-kirja mertu tal-kawża odjerna taqa' *entro* l-parametri tal-Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta:
>
> > »"Applikabilità tal-Kapitolu 69

»"Ir-rikorrent ma ġab l-ebda prova li l-kirja in kwistjoni hija verament regolata permezz tal-kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. *De facto* ma joħroġ minn imkien illi l-inkwilin, li vvaka l-fond waqt il-mori tal-kawża, verament kien qiegħed jabita fil-fond sa minn qabel l-1995. Anqas ma nġiebet xi prova li l-kirja kienet waħda kontrollata li taqa' fil-parametri tal-kapitolu 69. Kulma nafu huwa li l-inkwilin ivvaka l-fond.

»"Issir referenza għall-kawża Joseph Farrugia *et v.* L-Avukat tal-Istat *et* (47/2020 deċiża nhar is-7 ta' Ottubru 2021) fejn ingħad:

»"'Il-qorti tosserva wkoll illi minkejja li l-Avukat tal-Istat ressaq din l-eċċezzjoni sa mill-bidu nett tal-proċeduri u għalhekk l-atturi kienu ben konsapevoli li kienet qed tiġi kkontestata l-applikabbilità tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-kirja in kwistjoni, l-atturi m'għamlu l-ebda sforz sabiex jipproduċu l-provi neċessarji biex juru meta bdiet il-kirja in kwistjoni. Ikkonsidrat għalhekk li ma jirriżultax suffiċjentement li l-kirja in kwistjoni bdiet qabel l-1995, il-qorti ma għandha l-ebda alternattiva oħra ħlief li tiċħad it-talbiet attriċi fuq nuqqas ta' provi.

»"'Għal dawn il-motivi l-qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad it-talbiet kollha attriċi *stante* nuqqas ta' provi dwar meta bdiet il-kirja.

»"'Spejjeż kollha, inkluż tal-konvenuti Smith, jitħallsu mill-atturi'.

»"Konsegwentement it-talbiet tar-rikorrent ma għandhomx jiġu milqugħa *stante* li evidenza fir-rigward ta' dan il-punt kruċjali huwa nieqes mill-konoxxenza ta' din il-qorti;

»L-ewwel qorti osservat is-segwenti

»"82. Jirriżulta madankollu, illi r-rikorrent fl-ebda stadju tal-provi tiegħu ma qatt ippreżenta dokumentazzjoni li turi minn meta bdiet il-kirja. Iżda jgħid biss fil-premessi li l-fond kienu ilu mikri lil Valletta sa minn qabel l-emendi fil-liġijiet tal-kera fl-1995."

»L-ewwel qorti però naqset milli tirrikonoxxi l-import ta' dan il-punt, tant li l-kwistjoni odjerna ma tirrivolvix biss mal-punt ta' meta bdiet il-kirja iżda li ma nġabet l-ebda prova li l-kirja hija waħda kkontrollata u b'hekk li taqa' fil-parametri tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

»L-ewwel qorti fis-sentenza tagħha, skartat kompletament mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni dan il-punt u l-punt jekk il-kirja in kwistjoni bdietx verament qabel l-1995;

»Konsegwentament ma hemm bżonn l-ebda repetizzjoni *stante* li huwa ċar anke għall-ewwel qorti li ma nġagħbet l-ebda prova ta' kif u meta l-konvenut Valletta beda jirrisjedi ġewwa l-fond *de quo*, la mill-provi mressqa u anqas f'xi verbal.

»Għandu, bħala minimu f'kawżi bħall-dawn, jirriżulta manifestament ċar minn meta l-inkwilin beda jokkupa l-fond u jekk il-fond kienx kontrollat jew dekontrollat. Dan għalhekk għandu jwassal għall-konklużjoni naturali illi l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti ma ġewx pruvati *stante* li l-aktar punt kruċjali baqa' ma ġix pruvat, u konsegwentement it-talbiet tar-rikorrenti kellhom jiġu miċħuda *in toto*.«

9. Igħid sew l-appellant illi kien fuq l-attur l-oneru li juri illi l-kera kien wieħed li sar qabel l-1995 u għalhekk jaqa' taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa minnu wkoll illi d-deċiżjoni tal-ewwel qorti hija inkompatibbli mal-osservazzjoni tagħha illi "r-rikorrent [l-attur] fl-ebda stadju tal-provi tiegħu ma qatt ippreżenta dokumentazzjoni li turi minn meta bdiet il-kirja".

10. L-indikazzjonijiet – aktar mill-provi – li jtendu li juru li l-kiri beda qabel l-1995 huma biss dawn: i. fit-tweġiba għall-appell il-kerrej, il-konvenut Valletta, igħid illi ilu joqgħod fil-fond li dwaru saret il-kawża "sa mis-sena elf disa' mija u tnejn u disgħin (1992), qabel ma vvaka fl-aħħar tas-sena elfejn u għoxrin (2020)"; u ii. fir-rikors li bih fetaħ il-kawża quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fl-ismijiet "<u>Mario Valletta *v.* Joseph Baldacchino</u>" (rik. nru 37/2020) il-kerrej Valletta jgħid "illi l-intimat [l-attur fil-kawża tallum] għandu obbligu, fit-termini tal-art. 3 tal-Kap. 69, li jġedded il-kirja tal-appartament … favur l-esponent, bl-istess kera u kundizzjonijiet, fi tmiem il-perjodu korrenti ta' rilokazzjoni, u ma hemm ebda raġuni legali jew fattwali għalxiex dan il-bord għandu jagħtih permess iżid il-kera, jew jibdel xi kundizzjonijiet, ta' dan il-kiri".

11. La t-tweġiba għall-appell u lanqas ir-rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera ma huma maħlufa u għalhekk ma humiex prova, u l-kerrej ċeda l-kawża li fetaħ quddiem il-Bord li jirregola l-Kera u għalhekk ma ngħatatx sentenza li twettaq jew tgiddeb l-asserzjoni tiegħu li l-kiri huwa wieħed imħares taħt il-Kap. 69. Ċertament għalhekk, dawn ma jistgħux jitqiesu provi u wisq anqas l-aħjar provi li l-attur seta' ressaq.

12. Għandu jingħad ukoll illi huwa minnu illi l-eċċezzjoni li ressaq l-Avukat tal-Istat quddiem l-ewwel qorti ma kinitx illi jekk il-kiri sar wara l-1 ta' Ġunju 1995 ma jintlaqatx bil-Kap. 69 – il-meritu tal-aggravju tal-appell – imma illi jekk il-kiri sar qabel daħal fis-seħħ il-Kap. 69 l-awturi tal-attur intrabtu b'għajnejhom miftuħa. Madankollu, illi l-kiri jintlaqat bir-restrizzjonijiet tal-Kap. 69 hija premessa meħtieġa għat-talbiet tal-attur, u għalhekk kellha f'kull każ issir prova tagħha. Din il-prova ma saritx u għalhekk it-talbiet tal-attur ma jistgħux jintlaqgħu.

13. Madankollu, billi ma tressqitx eċċezzjoni f'dan is-sens – għalkemm l-argument tqajjem fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat quddiem l-ewwel qorti – l-attur seta' fehem illi l-punt ma kienx wieħed kontestat u seta' kien għalhekk illi ma ressaqx provi dwaru. Din il-qorti għalhekk ma hijiex sejra tiċħad it-talbiet iżda tibgħat l-atti lura lill-ewwel qorti sabiex jerġa' jinfetaħ il-ġbir tal-provi.

14. Il-qorti għalhekk tilqa' l-appell, tħassar is-sentenza appellata u tibgħat l-atti lura lill-ewwel qorti sabiex jitkompla s-smigħ.

15. L-ispejjeż ta' dan l-appell jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet; dwar l-ispejjeż l-oħra jkun hemm deċiżjoni fis-sentenza finali.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da