QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 29 ta' April, 2024.

Numru 6

Rikors numru 143/2020/1 ISB

Emanuel Ciantar f'ismu proprju u f'isem l-assenti Carmen Ciantar; Consolata Brincat f'isimha proprju u f'isem Bernardina Buttigieg; Tuttisanti Ciantar; Carmelo Ciantar; Gaetano Ciantar f'ismu proprju u f'isem l-assenti Joseph Frantzen; u Carmela Xuereb

v.

L-Avukat tal-Istat; u
Anthony u Dolores *sive* Doreen konjugi Richard

1. Dan huwa appell tal-konvenuti konjuġi Richard minn sentenza mogħtija fis-27 ta' Frar 2023 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali li sabet ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi mħarsin bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"] u bħala

rimedju, minbarra li kkundannat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens lill-atturi, iddikjarat illi l-konvenuti Richard “ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond … fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta”. L-appell jolqot dan ir-rimedju ulterjuri mogħti mill-ewwel qorti.

2. L-atturi, sidien ta’ fond f’Ħal Tarxien mikri lill-konvenuti Richard fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara … illi fil-konfront tal-esponenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-liġijiet ta’ Malta, l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini kif ukoll tal-Att X tal-2009, senjatament iżda mhux biss dawk introdotti fil-Kodiċi Ċivili permezz tal-artikoli 1531B, 1531Ċ u 1531F, qegħdin jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni indefinita lill-intimati konjugi Richard u jirrenduha impossibbli li l-esponenti li jirriprendu l-pussess tal-fond … proprjetà tal-istess esponenti, u dan bi ksur tal-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni, l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-artikoli 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u b’hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;
>
> »2. konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mill-esponenti billi l-liġijiet viġenti ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini *stante* illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni;
>
> »3. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mill-esponenti;
>
> »4. tordna lill-Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati lill-esponenti;
>
> »Bl-ispejjeż … … …«

3. Wieġbu l-Avukat tal-Istat u l-konvenuti Richard. Fost eċċezzjonijiet oħra l-konvenuti Richard wieġbu hekk:

> »6. Il-Qorti Ewropea konsistentement iddikjarat illi l-Gvern ta’ Malta għandu d-dmir li jibbilanċja d-drittijiet tas-sidien mal-ħtiġijiet soċjali, u li r-rimedju estrem ta’ l-iżgumbrament mhuwiex meħtieġ sabiex tali bilanċ jinstab, iżda li hija kwistjoni ta’ kumpens xieraq; jiġi sottomess għaldaqstant illi, f’każ illi mill-prova tal-valur lokatizju jirriżulta ksur kif allegat, dina l-qorti għandha tirrestrinġi ruħha għal rimedju kumpens-attiv;

»7. Għall-finijiet tal-bilanċ tal-ħtiġijiet tas-sidien u ta' l-esponenti, jiġi rilevat illi l-esponenti għandhom rispettivament 73 u 71 sena, u li huwa assolutament impossibbli għalihom li jkunu jifilħu bħala pensjonanti li jottjenu self bankarju biex jixtru proprjetà alternattiva jew li jikru akkomodazzjoni alternattiva bir-rati attwali.«

4. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»… … … filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż u tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

»1. tiddikjara … li l-fatti suesposti u l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Anthony u Dolores *sive* Doreen konjuġi Richard u għalhekk jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

»2. tiddikjara … li l-intimati Anthony u Dolores *sive* Doreen konjuġi Richard ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond … fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti mal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

»... … …

»L-ispejjeż għandhom jiġu sapportati mill-intimat Avukat tal-Istat.«

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

»F'dan l-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontestaw il-legalità tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) imma n-nuqqas ta' proprozjonalità fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta tista' tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu s-setgħa li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

»Iżda l-istat irid jissodisfa lill-qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalità bejn l-għan li jkun irid jintlahaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali tal-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalità.

»Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalità, ġie deċiż illi, sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights … … …"*.

»… … …

»… … … tikkonsidra li d-disposizzjonijiet dwar t-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-uzu u t-tgawdija tal-proprjetà. Fil-każ tal-llum jirriżulta illi l-kirja tal-fond bdiet fl-1954, meta l-intimati bdew jikru minn għand missier ir-rikorrenti versu l-ħlas ta' tmintax-il Lira Maltin (Lm18) fis-sena. Meta missier ir-rikorrenti kien kera l-fond *de quo*, għalkemm huwa wisq probabbli illi kien jaf illi l-kirja kienet ser tkun regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan ma jfissirx illi l-qagħda tiegħu bħala sid kienet ben tutelata. Minbarra hekk għalkemm r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw l-kera, dan ma jfissirx li ma kienx hemm vjolazzjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

»Dan l-istat (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà f'pajjiżna li baqa` jippersisti sa żmienijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw d-drittijiet fondamentali tas-sidien.

»Irid jingħad illi hawnekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` meta dan ikun fil-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qed jinżammu bilanċ u proporzjonalita` bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

»Wara li kien hemm l-emendi għal Kodiċi Ċivili fis-snin 2009 u 2010, il-kera kellha tiżdied kull tliet snin. Għalkemm kien hemm dan l-bdil leġislattiv, il-proporzjonalità li jrid l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll baqgħet karenti, għaliex għalkemm kien hemm miljorament fil-posizzjoni tas-sid, xorta baqa` kostrett joqgħod għal awment tal-kera kif dettat mill-liġi. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti kienu ilhom snin iġarrbu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.

»Il-qorti tinnota li riċentement, permezz tal-Att Numru XXIV tas-sena 2021, kien hemm emendi ulterjuri ta' numru ta' artikoli fil-Kapitolu 69 fost l-oħrajn. Waħda minn dawn l-emendi tirrigwarda proprju l-awment fil-kera, fejn issa is-sidien jistgħu jitolbu lil-qrati sabiex l-kera tigi awmentata sa' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, kif ukoll li r-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu l-post u jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom l-protezzjoni tal-istat. Għal-kemm dawn l-proċeduri kostituzzjonali nbdew qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emmendi, din il-qorti se tieħu in konsiderazzjoni dan l-fatt meta tiġi biex tikkonsidra r-rimedju li se jingħata.

»… … …

»Issa jirriżulta mix-xhieda li preżentement l-intimati Richard qegħdin jħallsu mitejn u ħamsa u għoxrin Ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€225.51) fis-sena. Mir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta mingħajr dubju

li din l-kera li qegħda titħallas mill-intimati Richard hija ħafna inferjuri għal kera fis-suq.

»Il-perit tekniku stima li l-valur lokatizzju tal-fond fis-sena 2020 kien ta' erbgħa u għoxrin elf euro (€24,000). Issa a bażi tal-emendi l-godda li saru fil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-valur lokatizju massimu tal-fond jiġi jammonta għal erbatax-il elf euro (€14,000), *ossia* bil-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond li ġie stmat. Dis-krepanza din ta' għaxart elef euro (€10,000) fuq ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%). Hi akbar id-diskrepanza meta mqabbel mar-rata ta' kera mħallsa l-aħħar sal-ftuħ ta' dawn il-proċeduri, xejn anqas minn total ta' tlieta u għoxrin elf, seba' mija u erbgħa u sebgħin euro u disgħa u erbgħin ċenteżmu (€23,774.49) fis-sena.

»Fuq kollox, il-qrati tagħna ġja kellhom okkazjoni jiddikjaraw illi l-emendi l-ġodda bl-artikolu 1531C tal-KAP 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sitwazzjoni ttaffiet imma fir-rigward tal-posizzjoni tas-sidien ma jistax jingħad li ġabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru.

»Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

»Din il-qorti, kif ġà kellha l-okkażjoni tesprimi drabi oħra, għalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn qed jissubixxu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom u jibqgħu kostretti li jirċievu kera tenwa revedibbili abbażi tar-restrizzjonijiet imposti. Ir-restrizzjonijiet taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikkostitwixxu wkoll indħil fid-dritt konvenzjonali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, *stante* li permezz tagħhom inħolqot "*forced landlord-tenant relationship*" għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-proprjetà tagħhom, *stante* li ma jistgħux jieħdu lura l-proprjetà ħlief taħt certi kondizzjonijiet restritti.

»Huwa għalhekk ċar għal din il-qorti li l-piż li kellhom iġorru r-rikorrenti kien spoporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u kon-venzjonali tal-atturi sanċiti permezz tal-artikolu wiehed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom bla ma ngħataw kumpens xieraq.

»Għaldaqstant l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjar-azzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tigi milqugħa.

»… … …

»Rimedji

»Ir-rikorrenti talbu li jingħataw ir-rimedji kollha li din il-qorti jidhrilha xierqa.

»… … …

»… … … Proċeduri kostituzzjonali ma humiex il-*forum* adattat sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandhiex tiġi ddikjarata xolta jew jekk l-inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le mill-fond.

»Minkejja dan u *stante* l-fatt li l-qorti qed tikkonsidra li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, bħala konsegwenza ta' dan dik l-liġi m'għandhiex ikollha aktar effett bejn il-partijiet. Għalhekk l-intimati Richard ma jistgħux aktar jistrieħu fuq il-protezzjoni li kienu jgawdu mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jibqgħu jokkupaw l-fond de quo.

».… … …«

6. Il-konvenuti konjugi Richard appellaw b'rikors tad-9 ta' Marzu 2023 li għalih wieġbu l-Avukat tal-Istat fl-14 ta' Marzu 2023 u l-atturi fil-25 ta' Mejju 2023.

7. L-appell, li jolqot biss dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel qorti ddikjarat illi "l-intimati ... konjugi Richard ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond ... fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta", ġie mfisser hekk:

»… … … l-aggravju … jikkonsisti fil-fatt illi l-ewwel qorti ddikjarat illi anke lanqas l-applikazzjoni tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 kif introdott permezz tal-Att XXIV tal-2021 ma joħloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-interess ġenerali *in vista* tad-differenza bejn il-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq miftuħ u l-massimu li jista' jagħti l-Bord li Jirregola l-Kera, u dan meta tali massimu jirrientra perfettament entro l-parametri ta' kumpens ġust kif stabbilit f'Cauchi *v.* Malta; kif anke *del resto* stabbilit minn numru ta' sentenzi ta' dina l-qorti; l-ewwel qorti iddeċidiet li ċċaħħad lill-esponenti mill-protezzjoni tal-Kap. 69 *nonostante* l-introduzzjoni tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 meta:

»(a) dina l-Qorti Kostituzzjonali diġà kellha l-opportunità li teżamina l-art. 4A imsemmi u sabet illi, meta applikat iktar qrib tal-massimu milli tal-minimu tiegħu, dan jikkumpensa raġonevolment lil sid il-kera għall-kontroll impost fuq ħwejġu, tenut kont tal-interess pubbliku u tal-għanijiet soċjali tiegħu;

»(b) lanqas ir-rikorrenti stess fir-rikors promotur tagħhom ma talbu t-tneħħija tal-protezzjoni tal-Kap. 69;

»(ċ) lanqas ir-rikorrenti stess ma huma qed jimpunjaw l-art. 4A, tant illi fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħhom jitolbu kumpens monetarju biss;

»(d) għalkemm l-ewwel qorti kkalkulat korrettement il-massimu tal-kera perċepibbli *ai termini* tal-art. 4A skont l-istima tal-perit minnha mqabbad, hija mbagħad għaddiet biex ipparagunat tali

somma mal-ammont massimu ta' kera perċepibbli fuq is-suq miftuħ mingħajr ma qieset il-fattur tal-interess pubbliku u mingħajr ma qieset il-fatt illi l-ebda sid ma għandu garanzija li se jirnexxielu jikri l-proprjetà tiegħu ininterrottement; u

»(e) għalkemm il-qorti qieset li hemm element ta' inċertezza dwar meta s-sidien se jieħdu lura l-proprjetà tagħhom *ai termini* tal-Kap. 69, naqset milli tqis illi bl-istess emendi ċitati tali kirjiet ma għadhomx jintirtu u li l-esponenti huma avvanzati ħafna fl-età.

»L-appellanti huma żewġ anzjani li llum għandhom rispettivament l-etajiet mhux inkonsiderevoli ta' sitta u sebgħin sena (Anthony Richard) u ta' erbgħa u sebgħin (74) sena (Doreen Richard).

»Għalkemm l-esponent Anthony Richard wiret mingħand missieru dar f'Birkirkara, tali dar hija okkupata minn terzi li wkoll igawdi l-protezzjoni provduta mill-Kap. 69 b'mod illi t-tneħħija tal-protezzjoni fil-konfront tal-konjuġi Richard twassal biex dawn jiġu *homeless* f'età fejn m'għandhomx ir-riżorsi la biex jikru fuq is-suq miftuħ u lanqas biex jixtru.

»L-esponenti ma jistgħux ma jikkummentawx dwar il-fatt illi l-atti kollha proċesswali jindikaw (a) illi r-rikorrenti qatt ma kellhom il-ħsieb illi jimpunjaw l-art. 4A tal-Kap. 69; u (b) illi r-rikorrenti fl-ebda punt tan-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ma talbu li l-esponenti jiġu mċaħħda mill-protezzjoni offruta mill-Kap. 69 jew issottomettew illi l-istess rikorrenti mhumiex kuntenti bir-rimedju provdut mill-art. 4A tal-istess Kap. 69 (għalkemm għadhom sa issa ma nqdewx bih);

»Naturalment, huwa prinċipju bażilari f'materja ta' drittijiet umani li, ladarba qorti kompetenti ssib ksur tal-Kostituzzjoni jew tal-Konvenzjoni Ewropea, l-istess qorti mhijiex marbuta bir-rimedju mitlub mir-rikorrenti imma għandha diskrezzjoni wiesgħa sabiex tagħti r-rimedji li jidhrulha xierqa u opportuni; madanakollu, ir-rimedju estrem li tat l-ewwel qorti iwassal finalment sabiex koppja pensjonanti li għandhom 'il fuq minn sebgħin sena u li ma għandha l-ebda akkommodazzjoni alternattiva jisfaw *homeless* meta la għandhom il-mezzi u lanqas l-introjtu sabiex jikru fuq is-suq ħieles, u għalhekk żgur li r-rimedju provdut mill-ewwel qorti mhuwiex rimedju li jirrispetta l-prinċipju tal-proporzjonalità.

»Biex jingħad kollox, l-ewwel qorti kienet korrettissima meta kkalkulat il-massimu li jistgħu jottjenu r-rikorrenti bl-applikazzjoni tal-art. 4A tal-Kap. 69 jiġi €14,000 fis-sena; madanakollu, meta ġiet biex tqis jekk tali kera riveduta tikkumpensax adegwatament lir-rikorrent għall-kontroll impost fuq il-proprjetà tagħhom, l-ewwel qorti naqset milli tapplika l-istess prinċipji li abbraċċjat u applikat hi stess meta ġiet biex tillikwida l-kumpens dovut f'dawn il-proċeduri, u *cioè* l-kriterju li tali kumpens irid jonqos bi 30% *in vista* ta' l-iskop pubbliku u b'20% oħra *in vista* tal-fatt illi fond li jinkera fuq is-suq miftuħ jitbattal bejn kirja u oħra; l-applikazzjoni ta' tali kriterji jkun ifisser illi kumpens raġonevoli bbażat fuq valur lokatizju ta' €24,000 fis-sena jonqos għal €13,440 fis-sena, li huwa inqas mir-rata ta' €14,000 li jistgħu jottjenu s-sidien jekk jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (dejjem jekk il-periti jaqblu dwar l-istima tal-fond).

»L-esponenti jissottomettu illi ladarba l-kumpens annwu provdut bl-applikazzjoni tal-art. 4A huwa ogħla mill-kumpens annwu dovut kif stmat mill-ewwel qorti stess, u ladarba l-kirjiet protetti m'għadhomx

jintirtu, ma għandu jkun hemm l-ebda dubju illi l-ħtiġijiet tal-proporzjonalità ntlaħqu u li kienet l-ewwel qorti li marret kontra l-prinċipju tal-proporzjonalità billi fis-sentenza tagħha ma ħadet l-ebda kunsiderazzjoni tal-aspettattivi u l-ħtiġijiet leġittimi u soċjali tal-esponenti.«

8. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk: »...

»... … …

»… … … fil-parti tad-*decide* tal-imsemmija sentenza tal-ewwel qorti dik il-qorti ma ddikjaratx espliċitament illi l-artiklu 4A tal-Kap. 69 huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali tal-appellati Ciantar. L-unika kunsiderazzjoni illi saret f'tali sentenza [kienet] preċiżament fil-parti tal-kunsiderazzjonijiet u mhux tad-*decide*.

»… … .

»Għalhekk fl-umli opinjoni tal-esponent dik li għamlet l-ewwel qorti kienet biss kunsiderazzjoni fir-rigward tal-emendi li daħlu bl-att XXIV tas-sena 2021 fir-rigward tar-rata tal-kumpens li tintuża quddiem il-bord relattiv, kif ukoll dak li jirrigwarda l-allegata leżjoni ta' nuqqas ta' aċċess fil-qrati. Filwaqt illi l-kliem fid-*decide* tas-sentenza appellata m'huwiex feliċi għaliex qiegħed jiġi msemmi "il-Kap. 69" bħal kapitolu leżiv għad-drittijiet fundamentali tal-appellati Ciantar, u mhux l-artikoli biss li ppreċedew l-introduzzjoni ta' tali emendi, l-ewwel qorti ma ddikjaratx b'mod espliċitu illi l-artikolu 4A tal-Kap. 69 huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali ta' Ciantar u b'hekk m'hemmx dikjarazzjoni f'dan is-sens.

»Għaldaqstant l-esponent, għalkemm għandu riżervi dwar l-imsemmi aggravju imma fl-istess waqt ikun siewi illi l-posizzjoni tal-qrati tiġi kjarifikata b'mod ċar, huwa ser jirrimetti ruħuj għas-savju ġudizzju ta' dina l-qorti.

»L-esponent jaqbel mal-bqija tal-aggravji imsemmija fir-rikors tal-appell tal-konjuġi Richard fejn qiegħed jiġi rilevat li l-appellati Ciantar ma talbux l-ewwel qorti tikkunsidra l-emendi li ġew introdotti bl-att XXIV tal-2021 fir-rikors promotur u wisq anqas fin-nota ta' sottomissjonijiet. B'hekk l-ewwel qorti, anki jekk hija munita b'poteri kostituzzjonali vasti, kellha toqod mal-limiti tal-kontestazzjoni u mhux tmur oltre dak mitlub mill-atturi.

»Fir-rigward tat-talba finali msemmija fir-rikors tal-appell ta' Richard, l-esponent jirrileva illi din mhux direzzjonata kontra l-Avukat tal-Istat u b'hekk qiegħed jirrimetti ruħu salv a spejjeż ta' dan l-episodiju li m'għandhomx jkunu a karigu ta' l-esponent.«

9. L-atturi wieġbu hekk:

»Is-sentenza tal-ewwel qorti hija ġusta u timmerita li tiġi konfermata.

»L-esponenti jissottomettu li r-rimedju mogħti mill-ewwel qorti huwa xieraq u f'loku peress li huwa permezz tiegħu biss li l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom, li pperdurat għal tant snin, fl-aħħar tista' tiġi indirizzata darba għal dejjem.

»Fil-mori ta' dawn il-proċeduri quddiem l-ewwel qorti, ġie introdott l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan ir-rimedju, sostanzjalment l-istess bħal dak kontemplat mill-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, diġà ġie analizzat mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u l-osservazzjonijiet rilevanti ferm għall-każ odjern.

»7. Fis-sentenza ta' <u>Cauchi *v.* Malta</u>, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem osservat:

> »"The latter, in particular the new Article 12B (11) of the Ordinance, provided that it would not be lawful for the owner to proceed to request the eviction of the occupier without first availing him or herself of the provisions of that Article. As a result, the applicant is obliged to undertake a new procedure before proceeding to evict the tenant. In this connection, the Court has previously expressed its reservations about the fact that the constitutional jurisdictions, whose role is to bring a violation to an end and redress the violation found, abdicate the responsibility assigned to them by the Constitution of Malta and refer applicants to yet another remedy despite having the power and authority to grant such redress (ibid., para 50). Moreover, the Court observes that the new Article 12B (4) provides that even where the tenant does not meet the means test he or she would have five years to vacate the premises, during which time the rent would amount to only double the – often miserly – rent which would have been payable under the Ordinance (see paragragh 16 above). Thus, such a procedure allows for the violation of an individual's property rights to continue for another five years despite the absence of any legitimate aim behind the interference, the tenant not having fulfilled the criteria making him or her eligible to benefit from such social housing measures. It follows that the declaration of the domestic Court in the present case cannot be considered to have had any effect in bringing the violation to an end, so much so that more than two years after the domestic court's judgment, the applicant continues to suffer the same violation of the property rights."

»Dan il-ħsieb ġie sussegwentement reiterat mill-istess Qorti Ewropea fis-sentenza ta' <u>Bartolo Parnis *v.* Malta</u>:

> »'The Court has persistently found that although, in law, the courts of constitutional jurisdiction could evict a tenant, in situations such as those of the present case the Constitutional Court does not take such action (ibid., para 47 and the case law cited therein). Similarly, the Constitutional Court does not award a higher future rent which would constitute a measure vis-à-vis an individual applicant, which would provide for an end to the violation without affecting the tennat (ibid., para 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 bring the violation to an end (ibid.). However, systematically none of these actions are taken.

»"In the present case the Constitutional Court, in judgments which were delivered before the 2018 amendments, ordered that the tenants could no longer rely on the law to maintain title to the property. Already before the 2018 amendments, in similar cases, when the legitimate aim behind the measure was social housing, the Court expressed its doubts about such an approach (ibid. Para 51-52). In particular the Court considered that the success of the eviction request before the ordinary jurisdictions would be evident (automatic) in the absence of any other legitimate title to the property, which therefore raised questions as to the utility of this further procedure.

»"The Government argued that the outcome of such proceedings would not be automatic, as the tenant may have another title to the property. However, the Government's argument misses the wood for the trees. In the context of these cases, the eviction proceedins are expected to take place after the domestic Court has found a violation of an applicant's property rights due to the effects of the impugned law. It is thus already established that it was the impugned law which gave the tenant title to the property and which interfered with an individual applicant's property rights. Had the tenant had another title to the property, then that should have been a defence in the constitutional proceedings, which if valid would have avoided the violation in the first place. Indeed, the case relied on by the Government only affirms the evidenti outcome of such proceedings (had they not been disturbed by the 2018 amendments), thus the doubts already expressed by the Court continue to be reaffirmed.

»"As to such an approach being used, following the 2018 amendments, the Court has already found that such a declaration cannot be considered to have had any effect in bringing the violation to an end.

»"In so far as the Government relied on the new procedure introduced under Section 12B, via the 2018 amendments, the Court has also already found that this was not effective in circumstances similar to those of the present case. There is no reason to hold otherwise in the instant case.

»"Thus, in the absence of an award covering future rent, the Court considers that despite the legitimate aim at issue being that of social housing, the onlhy remedy capable of giving adequate and speedy redress to the applicants in the situtaion of the present case was for the Constitutional Court to order eviction – a course of action it failed to undertake, as is its normal practice (see Marshall and Others, cited above, para 75, in respect of commercial premises).

»"It follows from the above that, in the present case, because of the deficiency in the redress given by the Constitutional Court the violation persists, and the remedies relied on by the Government did not prevent its continuation.

»"Accordingly, the Court finds that there has been a violation of Article 13 in conjunction with Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention."

»L-esponenti jaqblu mal-konklużjonijiet tal-ewwel qorti li jżommu mal-ispirtu ta' dak enunċjat mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kienu leżivi fil-konfront tal-esponenti u l-

kumpens likwidat mill-ewwel qorti serva biss biex jindirizza l-leżjoni passata li sofrew l-esponenti.

»Abbażi tal-ġurisprudenza suċitata, għandu joħroġ ċar li proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għal awment fil-kera mhuwiex suffiċjenti sabiex tindirizza l-piż li l-esponenti ser ikomplu jiġu mġiegħla jsofru fis-snin li ġejjin. Huwa biss bit-tkeċċija tal-appellanti mill-fond in kwistjoni li l-ksur tal-jeddijiet fundamentali tal-esponenti jista' jiġi definittivament indirizzat. Il-fatt li l-ewwel qorti sempliċiment iddikjarat li l-appellanti Richard ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 fil-verità lanqas biss jgħaddi mit-test impost mill-QEDB, li teżiġi li nies bħall-appellanti jingħataw rimedju xieraq minnufih, u mingħajr il-ħtieġa li jiġu istitwiti proċeduri ulterjuri.

»Madankollu iżda, l-esponenti huma sodisfatti bir-rimedju – anke jekk mhux totali – li tat l-ewwel qorti għaliex permezz tiegħu hemm soluzzjoni fuq l-orizzont; li finalment, kirja li bdiet fis-sena 1954 u li tant ippreġudikat lill-esponenti u l-antekawża tagħhom ser tiġi mitmuma.

»Għaldaqstant l-esponenti umilment jissottomettu li l-appell għandu jiġi miċħud bl-ispejjez kontra l-istess appellanti.«

10. Huwa assurd u kontradittorju illi tibda billi tagħraf il-għan soċjali leġittimu tal-ħarsien tal-kerrej u tagħraf illi l-liġi li tagħti dak il-ħarsien hija għalhekk leġittima ħlief fejn tonqos milli tħares il-proporzjonalità bejn l-interess pubbliku soċjali u dak tas-sid, u mbagħad, wara li dak in-nuqqas ta' proporzjonalità jissewwa, tgħid illi xorta l-għan soċjali tal-liġi għandu jinġieb fix-xejn.

11. Meta ma ordnatx żgumbrament iżda bagħtet lill-partijiet quddiem il-*forum* kompetenti għalhekk, kif trid il-liġi tal-proċedura – għax il-ħarsien tal-liġi tal-proċedura flok approprjazzjoni arbitrarja ta' setgħat ġurisdizzjonali wkoll huwa element ta' stat ta' dritt – din il-qorti mhux abdikat mir-responsabilità tagħha iżda mxiet b'għaqal u ħarsien tal-liġi u hekk evitat sitwazzjoni ta' kriżi li setgħet ikollha riperkussjonijiet serji ta' nies li, għalkemm jistħoqqilhom ħarsien soċjali, jispiċċaw barra fit-triq.

12. L-aggravju tal-appell huwa tajjeb u kien ukoll meħtieġ għax is-sentenza setgħet tiftehem ħażin.

13. Ukoll jekk kera fis-suq ta' erbgħa u għoxrin elf euro (€24,000) fis-sena jitqies realistiku, u jekk l-ogħla kera tippermetti l-liġi kif issa fis-seħħ huwa ta' erbatax-il elf euro (€14,000) fis-sena, dan tal-aħħar xorta huwa ampjament fil-kriterji ta' Cauchi. L-ewwel qorti għalhekk kellha tippreċiża li r-rimedju ta' inapplikabilità tal-liġi kien jolqot biss il-liġi fis-seħħ fiż-żmien relevanti, u mhux ukoll wara li daħlu fis-seħħ l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 illi sewwew in-nuqqas ta' proporzjonalità li kien ir-raġuni għala l-liġi kienet titqies bi ksur tal-jeddijiet tas-sidien.

14. Hekk qalet din il-qorti fis-sentenza tat-23 ta' Frar 2022 fl-ismijiet Reginald Fava *et v.* Avukat Ġenerali *et* (rik. kost. nru 28/2019):

> »32. …. … … Għalhekk l-ewwel qorti ma kellhiex tagħmel dikjarazzjoni daqshekk wiesgħa ta' inapplikabbilità tal-Kap. 69 kollu, iżda biss ta' dawk id-disposizzjoniiet li kienu jagħtu jedd lill-kerrej li jġedded il-kiri bl-istess kondizzjonijiet. Dawn id-disposizzjonijiet, wara kollox, illum ma għandhomx fis-seħħ safejn sid-il-kera bis-saħħa tal-emendi ngħata jedd li ma kellux qabel illi jikseb bdil favur tiegħu tal-kondizzjonijiet tal-kiri.
>
> »33. Dawn l-aggravji għalhekk sejrin jintlaqgħu fis-sens illi d-dikjarazzjoni li, bil-liġi kif kienet fis-seħħ fiż-żmien relevanti, inkisru l-jeddijiet tal-atturi ma għandhiex tiftehem illi żżomm lill-konvenuti … milli jinqdew bid-disposizzjoniiet tal-Kap. 69 kif issa fis-seħħ.«

15. Barra minn hekk l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 ma kinux jiffurmaw il-mertu tal-każ tal-lum. L-atturi la fir-rikors tagħhom u lanqas fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ma talbu dikjarazzjoni illi baqgħu jġarrbu ksur tad-drittijiet tagħhom ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

16. Il-konvenuti konjugi Richard għalhekk jistgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni tal-liġi hekk kif inhi fis-seħħ illum, wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

17. Il-qorti għalhekk tirriforma s-sentenza appellata billi tħassarha fejn tgħid illi "l-intimati Anthony u Dolores sive Doreen konjuġi Richard ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond ... fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ..." u tgħid, minflok, illi l-konvenuti Richard ma jistgħux ikomplu jinqdew bid-disposizzjonijiet impunjati tal-liġi sa fejn dawn jirregolaw il-*quantum* tal-kera u ċ-ċirkostanzi fejn jista' jintalab l-iżgumbrament ta' kerrej kif kienu fis-seħħ qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV tal-2021, bla ħsara għall-applikabilità ta' dawk il-liġijiet kif illum fis-seħħ. Tikkonferma s-sentenza fil-bqija.

18. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati bis-sentenza appellata; dawk marbutin ma' dan l-appell jibqgħu jħallsuhom l-atturi.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm