QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 3 ta' Ġunju 2024

Numru 8

Rikors numru 388/2021/1 ISB

Anthony Darmanin

v.

L-Avukat tal-Istat u Rose Caruana

1. B'din is-sentenza l-Qorti ser tiddeċiedi l-appell tal-konvenuta Rose Caruana mis-sentenza li tat il-Qorti Ċivili, Prim'Awla fis-17 ta' Frar 2023 u proprjament minn dik il-parti li taqra hekk:

> *"**Tiddikjara u tiddeciedi** li l-intimata Rose Caruana ma tistax tibqa tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond bin-numru erbgħa u tletin (34), 'Comino', Triq Santa Katerina, fiż-Żurrieq, fuq il-protezzjoni mogħtija lilha 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".*

2. Il-kawża li l-attur fetaħ fit-3 ta' Ġunju 2021 hi dwar il-kirja lill-konvenuta Caruana tal-fond 34, Comino, Triq Santa Katerina Zurrieq. Fond li sar tiegħu permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tas-6 ta' Ottubru 2014. L-attur ilmenta mill-fatt li minħabba l-Kap. 69 ma kienx qiegħed jirċievi kera xierqa. Kirja li tiġġedded minn sena għal sena bis-saħħa tal-liġi. Għalhekk talab lill-Qorti sabiex:

> *1. Tiddikjara li, bl-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 tal-Att X tal-2009, qed jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;*
>
> *2. Konsegwentement tagħti lill-esponenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni inkluż li jagħtih il-pussess lura proprjetarji tal-fond numru erbgħa u tletin (34), 'Comino', St Catherine Street, Zurrieq. u tillikwida d-danni sofferti mill-esponenti u kif ukoll il-kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-appartament bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti u tikkundanna lill-intimata sabiex tħallas tali danni u/jew kumpens likwidati kif premess.*

3. B'sentenza tas-17 ta' Frar 2023 l-Ewwel Qorti ddeċidiet:

> *1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-fatti suesposti u l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Rose Caruana 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 u tiddeciedi li l-intimata Rose Caruana ma tistax tibqa tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond bin-numru erbgħa u tletin (34), 'Comino', Triq Santa Katerina, fiż-Żurrieq, fuq il-protezzjoni mogħtija lilha 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.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti.

4. Tillikwida d-danni pekunarji fis-somma ta' tlieta u għoxrin elf, mija u sebgħa u sittin Ewro (€23,167) u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000).

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' tmieja u għoxrin elf, mija u sebgħa u sittin Ewro (€28,167) rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

4. Fil-konsiderazzjonijiet l-Ewwel Qorti *inter alia* qalet hekk:

"Eċċezzjoni rigward l-applikabilita tal-Att XXIV tal-2021

L-intimat Avukat tal-Istat fit-tielet eċċezzjoni tiegħu isostni li 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 s-sidien jistgħu jitolbu lill-Qrati sabiex il-kera tigi awmentata sa' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuh. Għalkemm din il-Qorti se tieħu in konsiderazzjoni dan l-fatt meta tiġi biex tikkonsidra l-mertu u jekk ikun il-każ ir-rimedju li se jingħata, tali emendi japplikaw minn Ġunju tas-sena 2021 'l quddiem u għalhekk ċertament li ma jistgħux jindirizzaw il-lanjanza tar-rikorrenti.

Inoltre`, proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera marbuta ma' awment tal-kera kif suġġerit mill-intimati ma jistgħux jitqiesu bħala rimedju effettiv u effikaċi għall-fini tal-kawża odjerna stante li fid-deċiżjoni tiegħu, il-Bord xorta kien ikollu jdejh marbutin bl-istess liġijiet li qegħdin jiġu mpunjati u għalhekk tali rimedju xorta ma kien iwassal imkien għall-fini tal-vertenza odjerna.
Għaldaqstant din il-Qorti ser tkun qed tgħaddi sabiex tiċħad din l-eċċezzjoni.

....

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, 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-proprjeta`. Fil-każ tal-llum jirriżulta illi l-kirja tal-fond bdiet fl-1954, meta l-ġenituri tal-intimata bdew jikru minn għand il-ġenituri tar-rikorrenti versu l-ħlas ta' ħmistax -il Lira Maltin (Lm15) fis-sena. Meta l-ġenituri tar-rikorrenti kienu krew l-fond de quo, għalkemm huwa wisq probabbli illi kienu jafu illi l-kirja kienet se tkun regolata bil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, dan ma jfissirx illi l-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Minbarra hekk għalkemm r-rikorrenti u l-ġenituri tiegħu 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 realta` f'pajjiżna li baqa` jippersisti sa żmienijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropeja 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.

Illi wara li kien hemm l-emendi għal Kodiċi Ċivili fis-snin 2009 u 2010, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin. Għalkemm kien hemm dan l-bdil leġislattiv, il-proporzjonalita` 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 miftuh, kif ukoll li r-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu l-post u jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilina ma ħaqqhiex li jkollha l-protezzjoni tal-istat. Illi għalkemm 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.
B'danakollu, kif gja ritenut mill-Qrati taghna, "l-isporporzjon o meno ta' mizura pero` ma tridx tigi ezaminata sempliciment mill-lat teoretiku biss, izda trid tigi determinata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu".[1]

Issa, jirriżulta mix-xhieda li preżentement l-intimata Caruana qiegħda tħallas mitejn u sittax -il Ewro (€216) fis-sena f'kera. Mir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta mingħajr dubju li din l-kera li qegħda titħallas mill-intimata Caruana hija ħafna inferjuri għal kera fis-suq. Il-perit tekniku

[1] 223/2019MC Zammit vs Avukat tal-Istat et (deciza 15/04/2021)

stima li l-valur lokatizzju tal-fondi fis-sena 2021 kien ta' ħamest elef u erba' mitt Ewro (€5,400). Issa a bażi tal-emendi l-godda li saru fil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-valur lokatizzju massimu tal-fondi jiġi jammonta għal elfejn Ewro (€2,000), ossia bil-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond li ġie stmat. Diskrepanza din ta' l-fuq mid-doppju fuq kull fond kkalkolata fuq ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%). Hi akbar id-diskrepanza meta mqabbel mar-rata ta' kera mħallsa l-aħħar sal-ftuh ta' dawn il-proċeduri, xejn anqas minn total ta' ħamest elef, mija u erbgħa u tmenin Ewro (€5,184) 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 ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.[2]

Din il-Qorti, kif ġja 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 ndħil fid-dritt konvenzjonali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom, stante li permezz tagħhom nħolqot "forced landlord-tenant relationship" għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-proprjeta` tagħhom, stante li ma jistgħux jieħdu lura l-proprjeta' ħlief taħt certi kondizzjonijiet restritti.

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellhom iġorru r-rikorrenti kien sproporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali 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 dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tieghu, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tigi milqugħa minn din il-Qorti

………..

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'għandiex ikollha aktar effett bejn il-

[2] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, deciza 27/03/2015

> *partijiet. Illi għalhekk l-intimata Caruana ma tistax aktar tistrieħ fuq il-protezzjoni li kienet tgawdi mid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex tibqa` tokkupa l-fond de quo".*

5. Mis-sentenza appellat biss il-konvenuta. L-ilmenta tagħha hu li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tagħmel dikjarazzjoni li ma tistax tkompli tibbaża l-okkupazzjoni fuq il-liġi speċjali. Argumentat li bl-Att XXIV tal-2021 kien introdott l-art. 4A fil-Kap. 69 li wassal għall-proċedura li biha sid il-kera jista' jitlob awment fil-kera li ma jaqbiżx 2% tal-valur tal-fond fis-suq ħieles. Kompliet li l-konsegwenza tad-dikjarazzjoni li għamlet l-Ewwel Qorti ser tkun li sid il-kera jitlob lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex tiġi żgumbrata mill-fond.

6. L-attur ma weġibx filwaqt li fil-21 ta' Marzu 2023 l-Avukat tal-Istat ippreżenta nota fejn qal li jaqbel mal-aggravju tal-konvenuta peress li d-dikjarazzjoni tal-Ewwel Qorti fit-tieni paragrafu tal-parti dispożittiva tas-sentenza, tista' tagħti lok għal preġudizzju fir-rigward tal-konvenuta.

<u>Konsiderazzjoni</u>.

7. Il-proċedura l-ġdida għall-awment tal-kera (art. 4A tal-Kap. 69) daħlet fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021. Proċedura li biha sid il-kera jista' wkoll jitlob għal tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja u li fiha jrid isir it-test tal-mezzi tal-inkwilin bażat fuq id-dħul tiegħu, u fejn ma jissodisfax il-kriterji ta' dħul jispiċċa jitlef il-protezzjoni li tagħti l-liġi.

8. L-attur fetaħ il-kawża fit-3 ta' Ġunju 2021. Però mir-rikors promotur hu evidenti li l-ilment tiegħu hu b'referenza għall-Kap. 69, kif kien qabel l-emenda li saret bl-Att XXIV tal-2021, u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 għal dak li jirrigwarda l-awment tal-kera. Tant hu hekk li ppremetta:

> *"Qabel l-emndi introdotti bl-Att X tal-2009 kien japplika l-fair rent a tenur tar-Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema fair rent a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi jekk l-appartament de quo kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu 2014.*
>
> *L-appartament de quo mhux dekontrollat.*
>
> *Dan ifisser illi r-rikorrenti ma seta' qatt jikri l-appartament de quo u jirċievi kera ġusta stante li bil-liġi dak li kien jirċievi kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti irriżorji tal-Att X tal-2009.*
>
> *.......*
>
> *L-appartament de quo fis-suq ħieles iġib kera ferm ogħla minn dik li l-liġi timponi fuq l-esponenti".*

9. Waqt it-trattazzjoni d-difensur tal-attur iddikjara li f'din il-kawża mhumiex jiġu impunjati l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Kompla li għall-finijiet tal-kawża tal-lum il-perjodu rilevanti hu minn meta l-attur sar sid sakemm l-emendi li daħlu fis-seħħ fl-2021 (fol. 137). Fil-fatt l-Ewwel Qorti llikwidat kumpens sa Mejju 2021.

10. Hu fatt li l-Kap. 69 jagħti jedd lill-inkwilin li jibqa' jġedded il-kirja, u hu biss bil-permess tal-Bord Li Jirregola l-Kera li sid il-kera jista' jirrifjuta

li jġedded il-kirja għal raġunijiet li jissemmew f'dik il-liġi. Dan il-fatt abbinat mal-kera baxxa li sid il-kera kien intitolat għaliha, ukoll bl-emendi li saru bl-Att X tal-2009, kien qiegħed jagħti lok għall-piż sproporzjonat li jkollu jġorr sid il-kera.

11. Madankollu bl-introduzzjoni tal-art. 4A tal-Kap. 69 għall-kiri ta' djar ta' abitazzjoni, is-sitwazzjoni nbidlet. L-attur ma tax tagħrif dwar jekk ipproponiex proċeduri għall-awment tal-kera. Dan apparti li kif rajna r-rikors promotur tar-rikorrent ma jinkludix ilment dwar l-art. 4A. Il-Qorti żżid ukoll li l-fatt li l-kirja tibqa' tiġġedded bis-saħħa tal-liġi u mhuwiex magħruf meta sid il-kera ser jirnexxilu jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu, waħdu ma jwassalx awtomatikament għall-ksur tal-jedd fundamentali ta' sid il-kera għat-tgawdija tal-proprjetà.

12. Id-dikjarazzjoni li għamlet l-Ewwel Qorti fit-tieni paragrafu tal-parti dispożittiva tas-sentenza appellata, twassal biex l-appellanti titlef il-protezzjoni li tagħtiha l-liġi speċjali. Dikjarazzjoni li semmai kellha tiġi limitata għal kif kienet il-liġi qabel l-introduzzjoni tal-art. 4A. Kif qalet il-QEDB fil-każ G. Bartolo Parnis v Malta (24535/20) tat-3 ta' Ottubru 2023:

> *"6. The Court also reiterates that in the event that a higher future rent is put in place eviction would not always be necessary. Indeed, when the rent control measure in question 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 disproportionate burden borne by the owners of property subject to rent control and thus bring the violation to an end (see Portanier v. Malta, no. 55747/16, § 48, 27 August 2019)".*

13. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti ser tvarja dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-Ewwel Qorti ddikjarat li l-inkwilina ma tistax tibqa' tgawdi mill-protezzjoni li jagħtiha l-Kap. 69.

Deċiżjoni.

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tilqa' l-appell tal-konvenuta Caruana u tħassar it-tieni paragrafu tas-sentenza appellata, u għall-finjiet ta' kjarezza tiddikjara li dak li ddeċidiet dwaru l-Ewwel Qorti japplika biss fir-rigward ta' kif kienet il-liġi ordinarja qabel id-dħul fis-seħħ tal-art. 4A tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid ta' Kiri tal-Bini (Kap. 69).

Spejjeż tal-appell jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss