PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAS-23 TA' FRAR, 2023

Kawza Numru: 1K

Rik. Kost. 247/2020 RGM

Mark Fenech, Sandra Borg, Venera Preca, Martin Fenech, u

b'digriet tal-1 ta' Frar 2021 ġie miżjud Steven sive Steve Fenech u b'digriet tal-31 ta' Mejju 2021, stante l-mewt ta' Mark Fenech, l-atti ġew trasfużi f'isem ir-rikorrenti l-oħra.

vs.

Avukat ta' l-Istat

u

Monica u Ronald Cilia

Il-Qorti:

Preliminari.

1. Rat ir-**Rikors tar-rikorrenti Mark Fenech, Sandra Borg, Venera Preca, Martin Fenech u Steven sive Steve Fenech (ir-Rikorrenti)** ippreżentat fis-27 ta' Ottubru, 2020 li permezz tiegħu, għar-raġunijiet hemm mogħtija, talbu lill-Qorti (1) tiddikjara illi fil-konfront tagħhom l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni awtomatika lill-intimati Cilia tal-fond 1, Hadrian Flats, Flat 3, Msierah Street, San Ġwann (**il-Fond**), u qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u li għadhom jingħataw rimedju inkluż l-iżgumbrament tal-intimati Cilita mill-fond.

2. Rat ir-**Risposta**[1] **tal-intimati Ronald John Cilia u martu Monica Cilia** (**l-Intimati Cilia**) tas-26 ta' Novembru, 2020 li permezz tagħha qed jopponu t-talbiet tar-rikorrenti billi resqu s-segwenti eċċezzjonijiet: (1) b'mod preliminari in-nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* ta' din il-Qorti sabiex tiddetermina t-talbiet attriċi in kwantu diretti biex ir-rikorrenti jottjenu l-iżgumbrament tagħhom; (2) in-nuqqas ta' integrita' tal-ġudizzju peress li fil-mument li ġiet intavolata l-kawża mhux is-sidien kollha tal-fond kienu parti; (3) preliminarjament illi l-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha ai termini tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-artikolu 4 (2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319) billi r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinjarji disponibbli qabel istitwew il-kawża odjerna senjatament ir-rimedju provdut bl-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018; (4) in-

[1] Fol 46 et. seq.

nuqqas ta' interess ġuridiku fir-rikorrenti li jadixxu lill-Qorti in kwantu kienu l-awturi tar-rikorrenti li b'għażla tagħhom u b'liberta' sħiħa krew il-fond lill-intimati Cilia qabel ġie dekontrollat u baqgħu jikrulhom bil-kera u l-kundizzjonijiet negozjati anke wara d-dekontroll u li b'għażla tagħhom is-sidien baqgħu jirċievu l-kera bl-awmenti stipulati fil-liġi mingħajr riżerva jew opposizzjoni; (5) li l-intimati Cilia ma humiex il-leġittimi kontradittur; (6) it-talbiet tar-rikorrenti huma legalment insostenibbli peress illi l-Kap 69 invokat mir-rikorrenti ma hux applikabbli billi l-fond huwa dekontrollat; (7) illi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli; (8) illi inkwantu l-azzjoni hi msejsa fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati stante li (i) l-Att XXVII tal-2018 ta b'effett mill-10 ta' April 2018 rimedju ordinarju effettiv li permezz tiegħu r-rikorrenti setgħu talbu awment adegwat fil-kera, (ii) qabel l-10 ta' April 2018 ir-rikorrenti u l-awturi tagħhom dejjen aċċettaw il-ħlas tal-kera mingħajr riżerva jew kontestazzjoni; (9) l-intimati Cilia m'għandhomx jirrispondu għall-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti dwar ksur tad-drittijiet fudnamentali tagħhom; (10) ma hemmx raġuni għaliex din il-Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-intimati Cilia; (11) akkoljiment tat-talba għall-iżgumbrament twassal għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom peress li la għandhom residenza alternatvia u lanqas il-mezzi sabiex ikollhom residenza alternativa.

3. Rat ir-**Risposta tal-intimat Avukat tal-Istat** tat-2 ta' Diċembru, 2020 li permezz tagħha qed jopponi għat-talbiet tar-rikorrenti billi ressaq is-segwenti eċċezzjonijiet: (1) illi r-rikorrenti għandhom qabel xejn iġibu l-prova tat-titolu tagħhom; (2) illi s-sitwazzjoni li minnha qed jilmentaw ir-rikorrenti ġiet maħluqa mill-awtur tagħhom meta minn jeddu għażel li joqgħod għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 meta ffirma l-kuntratt ta' kera fid-9 ta' Marzu 1974; (3) illi r-rikorrenti għandhom jindikaw l-artikoli tal-Kap. 69 u l-liġijiet viġenti li skont huma jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom; (4) illi Art. 37 tal-Kostituzzjoni ma hux

applikabbli peress li l-kirja hija mħarsa bil-Kap. 69 li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u allura mhiex applikabli bis-saħħa tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni kif ukoll peress li japplika biss meta hemm teħid forzuż tal-proprjeta'; (5) in kwantu l-ilment jirreferi għall-Ewwel Artikolu, l-Istat għandu diskrezzjoni u marġini ta' apprezzament wiesgħa ħafna; (6) illi bl-emendi li saru fil-Kap 16 f'dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera għandu jiġi rikonoxxut li l-posizzjoni tar-rikorrenti tjiebet u għalhekk ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom; (7) illi l-każ m'għandux jiġi evalwat fil-kuntest ta' spekuzzjoni tal-proprjrjeta' iżda għandu jsir skrutinju tal-liġi fil-qafas aktar wiesgħa tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali; (8) illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 invokat mir-rikorrenti kienu ġew promulgati wara konsultazzjoni vasta; (9) illi l-Artikolu 45 tal-Kostitiuzzjoni ma hux applikabbli peress li l-imġieba diskriminatorja allegata mir-rikorrenti ma ġietx inkwadrata taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjonili għalihom jirreferi l-Artikolu 45 (3) tal-Kostituzzjoni; (10) illi ma hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni peress li ma hemm l-ebda diskriminazzjoni; u (11) illi jekk jirriżulta li kien hemm leżjoni ta' dritt fundamentali tar-rikorrenti, f'tali ċirkostanza dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti.

4. Rat ir-**Risposta Ulterjuri tal-Avukat tal-Istat** tal-21 ta' Lulju, 2021 li permezz tagħha ressaq raġunijiet oħra għaliex it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda: (1) li bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 in forza tal-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għaliex għandhom rimedju li permezz tiegħu jistgħu jitolbu awment tal-kera sa massimu ta' 2% fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tal-fond bil-possibilita' li taħt ċerti ċirkostanzi s-sidien jieħu lura l-fond mikri jekk jirriżulta li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat; (2) illi jekk il-Qorti ssib li l-intimati Cilia qed jokkupaw il-fond bis-saħħa tal-Kap. 69 il-Qorti m'għandiex issib ksur

tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u għalhekk m'għandiex tiddikjara li l-intimati Cilia ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

5. Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

6. Rat ir-**relazzjoni tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** ppreżentat fl-24 ta' Settembru, 2021 u maħluf fit-2 ta' Novembru, 2021.

7. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fit-3 ta' Ġunju, 2022, in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Cilia ppreżentata fl-20 ta' Ġunju, 2022 u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat ippreżentata fis-16 ta' Settembru, 2022.

8. Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti.

9. Ir-rikorrenti huma sidien tal-flat internament immarkat bin-numru 3 formanti parti minn blokk ta' flats li jismu Hadrian Flats, fi Msierah Street, San Gwann liema fond wirtuh mingħand il-ġenituri tagħhom.

10. Joseph Fenech, missier ir-rikorrenti u matul iż-żwieġ tiegħu ma' omm ir-rikorrenti, Evellina sive Evelyn Fenech, kien xtara il-fond konsistenti fi flat flimkien ma' flat ieħor fl-istess blokk ta' appartamenti bis-saħħa ta' kuntratt ta' xiri u bejgħ ippublikat min-Nutar Dr Antonio Carbonaro fil-31 ta' Lulju 1970.[2] Joseph Fenech miet intestat fit-18 ta' Mejju 1974 filwaqt li Evellina sive Evelyn Fenech mietet fit-18 ta' Awissu 2012. In forza ta'

[2] Kopja tal-kuntratt a fol. 86 et. seq.

testment tat-18 ta’ Ottubru, 1991 in atti Nutar Herbert Cassar Evellina Fenech innominat lill-ħames rikorrenti uliedha eredi universali tagħha[3].

11. B’att *causa mortis* ippubblikat min-Nutar Dr Alexandra Vella fit-12 ta’ Awissu, 2013 il-ħames rikorrenti elenkaw nofs indiviż tal-fond bħala parti mill-assi ereditarji ta’ ommhom li huma wirtu bis-saħħa tal-imsemmi testment.

12. Dwar il-kirja lill-intimati Cilia jirriżulta illi bi **skrittura ta’ kera** li kellha tieħu effett fid-**9 ta’ Marzu, 1974**[4], missier ir-rikorrenti kera il-fond lill-intimat Ronald Cilia bil-kera ta’ mija u għoxrin liri Maltin (Lm120) fis-sena bħala residenza. Skond klawsola sitta (6) ta’ dak il-kuntratt ta’ kera, il-kera kellu jiġi rivedut wara sbatax-il sena skond l-indiċi tal-għoli tal-ħajja.

13. Fid-29 ta’ Novembru, 1976, wara li kien ġie nieqes missier ir-rikorrenti, fuq talba ta’ Evelyn Fenech, il-fond ġie dekontrollat.[5]

14. Ir-rikorrenti eżebew ukoll kopja ta’ skrittura iffrmata biss minn Evelyn Fenech, li tgħid illi l-fond qed jinkera lill-intimat Ronald Cilia għal żmien għaxar snin b’effett mid-9 ta’ Marzu, 1991 bil-kera ta’ mitejn u erbgħin liri Maltin (Lm240) fis-sena. Din l-iskrittura pero’ hi ffirmata biss minn Evelyn Fenech peress li ma tirriżulta ebda firma oħra fuqha. Għalkemm ma hiex iffirmata minn Ronald Cilia u allura ma tikwalifikax bħala kuntratt ta’ kera, fl-istess ħin hija prova tal-aċċettazzjoni da parti tas-sid li wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali ta’ kera l-fond kompla jiġi mikri lill-intimati Cilia bl-awment fil-kera minn Lm120 fis-sena għal Lm240 fis-sena. Dan l-awment jirrifletti il-fatt li l-fond kien ġie fil-frattemp dekontrollat u li l-partijiet kienu qed japplikaw Artikolu 5 (2) tal-Kapitolu 158 Artikolu 5 (2) kif sostitwit bl-Att XXIII tal-1979 u mhux kif isostnu r-rikorrenti bil-Kap. 69.

[3] Kopja tat-testment a fol. 91 et seq.
[4] Kopja tal-iskrittura a fol. 38
[5] Kopja taċ-ċertifikat ta’ dekontroll a fol. 39

15. Sew is-sidien kif ukoll l-inkwilini jagħmlu referenza għall-proċeduri ġudizzjarji li kienu saru lura fis-sena 2,000 b'tentativ da parti tas-sidien sabiex togħla l-kera. Jirriżulta minn sentenza fl-ismijiet "***Ronald Cilia et. vs. Evelyn Fenech et.***" mogħtija fis-***6 ta' Frar 2003*** mill-Bord li Jirregola l-Kera illi fil-5 ta' Lulju, 2000 is-sidien kienu ppreżentaw ittra uffiċjali numru 2828/2020 kontra l-intimati Cilia fejn intimawhom li riedu jgħollu l-kera għal elfejn u erba' mitt lira Maltija (Lm2,400) fis-sena. Wara li l-intimati Cilia ġew notifikati b'dik l-ittra uffiċjali intavolaw rikors numru 98/2000 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn talbu dikjarazzjoni li l-kera ta' Lm240 fis-sena li kienu qed iħallsu kienet waħda ġusta u li l-kera mitluba mis-sidien kienet esaġerata. Permezz tas-sentenza aktar qabel imsemmija l-Bord, wara li ħa konjizzjoni tal-fatt li l-fond kien dekontrollat, iddikjara illi "L-Bord li Jirregola l-Kera ma ghandu l-ebda kompetenza li jistabilixxi l-kera 'gust' ta' dar imnehhija mill-kontroll." Il-Bord għalhekk qajjem *ex officio* l-eċċezzjoni ta' inkompetenza *rationae materiae* u ddikjara ruħu inkompetenzi li jisma' l-kawża.

16. Ma jirriżultax li wara dik is-sentenza xi ħadd mill-partijiet ħa xi azzjoni ġudizzjarja oħra qabel ġiet intavolata l-kawża odjerna.

17. L-inkwilini illum iħallsu kera ta' tmien mija u erbgħin ewro (€840) fis-sena, għalkemm ħadd mill-partijiet ma dehelu li huma rilevanti l-irċevuti tal-ħlas tal-kera li baqgħu ma ġewx eżebiti.

18. Wara l-mewt ta' Evelyn Fenech is-sidien baqgħu jaċċettaw il-kera sakemm irrifjutaw l-aħħar skadenza qabel istitwew il-kawża odjerna.

19. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li llum jirċevu hija irriżorja meta komparata mal-valur lokatizzju tal-fond fis-suq peress li jilmnetaw illi la jistgħu jitterminaw il-kera u lanqas jgħollu l-kera minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi tal-Att X tal-2009 u għalhekk qed

jitolbu dikjarazzjoni li d-drittijiet fundamentali tagħhom ġew leżi kif ukoll jitolbu rimedju inkluż ordni ta’ żgombru kontra l-inkwilini.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

L-Eċċezzjonijiet Preliminari tal-Intimati.

20. Permezz ta**l-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat** jilqa’ għall-azzjoni tar-rikorrenti billi jgħid illi qabel xejn ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom. Dan l-oneru ta’ prova r-rikorrenti issodisfawh b’mod tajjeb għaliex resqu l-aħjar prova. Urew illi l-fond kien inxtara mill-ġenituri tagħhom b’kuntratt pubbliku tal-31 ta’ Lulju, 1970. Urew ukoll kif ilkoll kemm huma wirtu lill-ġenituri bil-konsegwenza li kull wieħed u waħda minnhom għandhom sehem indiviż tal-fond. Eżebew ukoll l-att *causa mortis* dwar l-assi ereditarji ta’ ommhom inkluż is-sehem indiviż tagħha mill-fond. Fil-mori tal-kawża miet intestat u mingħajr ulied ir-rikorrent Mark Fenech u wirtuh ħutu, r-rikorrenti l-oħra. Saret it-trasfuzzjoni tal-ġudizzju fir-rigward b’digriet tal-31 ta’ Mejju, 2021.

21. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat iddikjara illi kien jinsab sodisfatt mill-provi imressqa mir-rikorrenti illi għandhom interess leġittimu fil-fond u li għalhekk ma kienx qed jinsisti aktar dwar dik l-eċċezzjoni.

22. Għalkemm ġie diversi drabi ritenut illi f’kawżi bħax-xorta ta’ dawk tallum mhux meħtieġ li r-rikorrenti iressqu l-prova ta’ titolu assolut jew oriġinali imma biżżejjed li għall-finijiet tal-Artikolu 37 juru li għandhom jedd fuq il-ħaġa li jintitolhom jaġixxu sabiex jipproteġu d-drittijiet tagħhom fuq dik il-ħaġa[6], ir-rikorrenti resqu l-aqwa prova tat-titolu assolut u oriġinali, kuntratt pubbliku ta’ xiri li jmur lura għal aktar minn ħamsin sena. Għall-

[6] **Ian Peter Ellis et. vs Avukat Ġenerali et.** - Qorti Kostituzzjonali - 27 ta’ Marzu, 2015

kompletezza jingħad ukoll illi fejn jirrigwarda l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni huwa miżmum li min jallega ksur tad-dritt konvenzjonali tiegħu biżżejjed jekk juri kellu pussess tal-ħaġa[7].

23. Il-Qorti żżid tgħid illi min jistitwixxi azzjoni bħal dik odjerna jeħtieġlu mhux biss juri b'mod sodisfaċenti li għandu jedd fuq il-fond iżda wkoll li għandu dritt li jirċevi l-kera fuq il-fond. Mod ieħor, huwa meħtieġ li juri illi hemm relazzjoni ta' bejn "sid il-kera" u "kerrej".[8] Anke f'dan ir-rigward ir-rikorrenti resqu provi korroborati mill-provi tal-intimati Cilia li verament hemm relazzjoni ta' sid il-kera u kerrej. Il-kawża li kienet ġiet intavolata lura fis-sena 2000 mill-inkwilini Cilia kontra l-ġenituri tar-rikorrenti qua sidien hija l-konferma ta' dan kollu[9].

24. Permezz ta**l-ewwel eċċezzjoni** tagħhom l-**intimati Cilia** eċċepew b'mod preliminari in-nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* ta' din il-Qorti sabiex tiddetermina t-talbiet attriċi in kwantu diretti kontra l-intimati sabiex jottjenu l-iżgumbrament tagħhom. Jinsistu illi hija kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera illi tikkonsidra talbiet għal żgumbrament u mhux il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili sede kostituzzjonali.

25. Huwa minnu li hi ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali illi għalkemm il-qrati b'kompetenza kostituzzjonali għandhom setgħat wiesgħa meta jiġu sabiex jagħtu rimedji wara sejbin ta' leżjoni ta' jeddijiet fundamentali, fl-istess ħin talbiet għall-żgumbrament f'kawżi ta' din ix-xorta ma jiġux akkolti peress illi huwa meqjus li tali talbiet għandhom jitressqu quddiem it-tribunal imwaqqaf appożitament sabiex jinvesti talbiet għall-żgumbrament minn fond kolpit minn kirja protetta. Dan pero' ma jwassalx għal nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae.* Jibqa' dejjem fis-setgħa tal-qrati ta' kompetenza kostituzzjonali illi f'ċirkostanzi

[7] **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali** - Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) - 7 ta' Frar, 2017 (mhux appellata)
[8] **B. Tagliaferro & Sons Ltd. vs. Avukat tal-Istat et.** - Qorti Kostituzzjonali - 26 ta' Ottubru, 2022.
[9] Rikors nru 98/2000 - **Ronald Cilia et. vs. Evelyn Fenech** - deċiż fis-6 ta' Frar, 2003

partikolari jikkonsidraw l-iżgumbrament bħala parti mir-rimedju applikabbli. Għalhekk din l-eċċezzjoni qed tiġi respinta.

26. Permezz tat-**tieni eċċezzjoni** tagħhom l-**intimati Cilia** eċċepew li l-ġudizzju mhux integru peress li mhux is-sidien kollha tal-fond kienu parti f'dawn il-proċeduri. Il-mertu ta' din l-eċċezzjoni jinsab illum eżawrit peress li b'digriet ta' din il-Qorti tal-1 ta' Frar, 2021 "Stephen sive Steve Fenech" ġie miżjud mar-rikorrenti sabiex b'hekk is-sidien kollha ġew parti f'din il-kawża. Fi kwalunkwe każ il-Qorti tqis li f'azzjoni bħal dik odjerna mhux meħtieġ li jkunu parti s-sidien kollha tal-fond mikri. Jekk mhux il-ko proprjetarji kollha jqisu li għandhom jadixxu l-Qorti dwar leżjoni ta' dritt fundamentali tagħhom, in-nuqqas ta' uħud mill-ko proprjetarji ma jwassalx għan-nuqqas ta' integrita' tal-ġudizzju peress li l-azzjoni titratta biss il-jeddijiet tal-promoturi tal-kawża u mhux ukoll tal-ko proprjetarji li qagħdu lura milli jistitwixxu kawża dwar il-jeddijiet fundamentali tagħhom.

27. Permezz tat-**tielet eċċezzjoni** tagħhom l-**intimati Cilia** jistiednu lill-Qorti sabiex ai termini tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(2) tal-Konvenzjoni tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha peress li jqisu illi qabel intavolaw il-kawża odjerna r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli skond il-liġi. Tali eċċezzjoni hija manifestament infondata. Huwa aktar milli evidenti illi dak li minnu qegħdin hawn jilmentaw ir-rikorrenti ma jistax jiġi indirizzat b'azzjonijiet oħra. L-ilment tar-rikorrenti hu li fuq medda ta' snin bejn is-sena 2013 u s-sena 2020 ġew leżi l-jeddijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom u għalhekk qed jitolbu rimedju fosthom danni pekunjarji u non pekunjarji. L-intimati Cilia ma indikaw l-ebda azzjoni ġudizzjarja oħra li kienet disponibbli lir-rikorrenti qabel intavolaw il-kawża odjerna li setgħat tindirizza adegwatament l-ilmenti tagħhom hawn imressqa.

28. Wieħed m'għandux jistenna illi r-rikorrenti jaħlu ħin u spejjeż fi proċeduri taħt il-liġi ordinarja li mhux ser jagħtuhom ir-rimedju li qed ifittxu peremzz tal-kawża odjerna[10]. Għalhekk din l-eċċezzjoni qed tiġi respinta.

29. Permezz tar-**raba' eċċezzjoni** tagħhom l-**intimati Cilia** jeċċepixxu illi r-rikorrenti ma għandhomx interess ġuridiku iresqu din il-kawża peress li kienu l-awturi tagħhom li b'għażla libera krew il-fond lill-intimati Cilia u li b'għażla tagħhom baqgħu jirċevu l-kera.

30. Fil-fehma tal-Qorti bil-fatt li min ikkonċeda l-kirja kien konsapevoli tar-restrizzjonijiet fuq il-kera eżistenti f'dak il-mument ma jammontax għal rinunzja tal-azzjoni li 'l quddiem jitlob ħarsien tal-jeddijiet fundamentali tiegħu. Aktar u aktar meta wieħed iqis illi bit-trapass taż-żmien id-distakk bejn il-kera kontrollata u l-valur lokatizju tal-immobbli wara li ġie liberat is-suq tal-kera kompliet aktar ma jmur aktar tikber u ftit li xejn seta' kien previst. Rinunzja ma tistax isseħħ jekk ma jkunx hemm liberta fl-għażla li tirrinunzja u bejn li ma tirrinunzjax. Il-liġijiet restrittivi tal-kera ma ħallew l-ebda għażla lis-sid u għalhekk l-aġir tas-sid li jikri fond konsapevoli li l-kirja ser tkun kontrollata bil-liġijiet viġenti bl-ebda mod ma tista' titqies bħala rinunzja għall-protezzjoni tad-dritt fundamentali. In tema legali ssir referenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEDB) fl-ismijiet **Cassar vs. Malta**[11] fejn ġie ritenut illi:

> "45. More specifically in the context of restrictions on lease agreements (in particolar the prohibition on bringing a tenant's lease to an end), the Court has found that there was in interference as a result of the domestic courts' refusals of the applicants' demands, despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions when they had entered into the lease agreement, a matter which however carried decisive weight in the assessment of the proportionality of the measure (see Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal, no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 December 2010).

[10] **Joseph Bartolo vs. Prim Ministru et.** - Qorti Kostituzzjonali - 2 ta' Diċembru, 2003; **Maria Nicolina et. vs. Awtorita' tal-Artijiet et**. - Qorti Kostituzzjonali - 29 ta' Novembru, 2019
[11] App. 50570/13 deċiża fit-30 ta' Jannar, 2018

"46. Subsequently, in R & L, s.r.o. and Others (cited above) the Court specifically examined whether Article 1 of Protocol No. 1 protected applicants who had purchased property in the knowledge that rent restrictions imposed on the property might contravene the Convention. In that case, when the applicants had acquired their respective properties their rents had been set in accordance with the rent regulations applicable at the time and the applicants could not have increased the rents above the threshold set by the State. Nor were they free to terminate the rent agreements and econclude new ones with different – higher –levels of rent. The Court did not find it decisive that one of the applicants had purchased the property before the domestic courts had taken issue with the legislation in place which had given a legitimate expectation that the status of such properties would be addressed by the national legislator in due course. The Court held that it could not be said that the applicants as landlords had implicity waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rent-control regulations had constituted an interference with the landlords' right to use their property.".[12]

31. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qed tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-intimati Cilia.

32. Permezz tal-**ħames eċċezzjoni** tagħhom l-**intimati Cilia** jeċċepixxu illi ma humiex il-leġittimi kontradditturi peress li tali azzjoni tista' tinġieb biss kontra l-Gvern jew enti pubbliċi iżda mhux kontra l-individwu. L-intimatiu Cilia qegħdin għalhekk jitolbu li jinħarġu mill-kawża u li s-sentenza ma tkunx tagħmel ġudikat fil-konfront tagħhom.

33. Il-Qorti ma tarax kif tali eċċezzjoni tista' tiġi akkolta meta r-rikorrenti qegħdin espressament jitolbu fl-ewwel talba tagħhom li fost ir-rimedji li l-Qorti takkordalhom ikun hemm ordni lill-intimati Cilia sabiex jiżgumbraw mill-fond. Huwa llum paċifiku li f'kawżi ta' din ix-xorta l-inkwilin għandu jkun parti mhux għaliex irid jirrispondi għall-pretensjoni tar-rikorrenti li sofrew leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom; imma minħabba l-possibilita' li r-rimedji li tordna l-Qorti jistgħu jinċidu fuq il-

[12] Ara wkoll **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs. Avukat tal-Istat** - Qorti Kostituzzjonali - 29 ta' Novembru, 2019

jeddijiet jew pretensjonijiet tal-inkwilin.[13] Għalhekk anke din l-eċċezzjoni qed tiġi respinta.

34. Dwar l-**eċċezzjoni numru erba' tal-Avukat tal-Istat** illi r-rikorrenti kien jeħtiġilhom jindikaw liema artikolu tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jilledulhom il-jeddijiet fundamentali tagħhom, l-Avukat tal-Istat ikompli jinsisti fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu illi r-rikorrenti ma seħħilhomx juru li l-kirja tal-intimati Cilia kienet imħarsa mill-Kap. 69. Isostni wkoll illi mill-provi mressqa irriżulta illi l-kirja in kwistjoni hija regolata bl-Artikolu 5 tal-Kap. 158 u mhux bil-Kap. 69 u dan peress li l-fond ilu dekontrollat sa mid-29 ta' Novembru, 1976. L-Avukat tal-Istat jisħaq fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu illi l-eċċezzjoni tiegħu hi msaħħa mill-fatt li fis-sena 1991 il-fond inkera għal mitejn u erbgħin lira Maltija (Lm240) fis-sena, ammont li kien ferm għola mill-*fair rent* li kienet tkun applikabbli li kieku l-kera kienet regolata bil-Kap. 69 u mhux bil-Kap. 158.

35. L-**intimati Cilia** wkoll resqu eċċezzjoni fuq dan il-binarju. Anzi kienu aktar diretti. Eċċepew f**l-eċċezzjoni numru sitta (6)** illi t-talbiet tar-rikorrenti huma legalment insostenibbli billi l-Kap. 69 ma hux applikabbli u lanqas qatt ġie applikat għar-rigward ta' din il-kirja billi l-fond mikri huwa wieħed dekontrollat.

36. Tul is-smigħ tal-kawża ir-rikorrenti baqgħu jinsistu illi l-kirja li qed tilledilhom id-drittijiet fundamentali tagħhom hi regolata bil-Kap. 69 u mhux bil-Kap. 158. Kellhom dan x'jissottomettu fin-nota ta' sottomissjonijiet fir-rigward:

> "9. Illi l-fond imsemmi bl-emendi tal-Att X tal-2009 illum ghandu kera ta' erbgha mija dsatax-il euro u disa u ghoxrin euro centezmu kull sitt xhur (€419.29) ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-

[13] Ara **David Pullicino et. vs Avukat Ġenerali et.** - Qorti Kostituzzjonali - 31 ta' Jannar, 2019

Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-istess ligi, r-rata tal-kera ghandha tizdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jiżdied l-indici tal-inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022 (recte. 2023).

10. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ....."

[…]

19. **…..il-fond rega inkera b'skrittura gdida lill-intimati u ghalhekk r-regolamenti ta' dekontrol ma ghandhomx japplikaw."** (emfasi tal-Qorti).

37. Għar-rikorrenti bil-fatt li jallegaw li hemm skrittura bejn is-sid u l-inkwilin iffirmata fis-sena 1991 allura Kap. 158 ma hux applikabbli. Jingħad mill-ewwel illi tali sottomissjoni tar-rikorrenti ma fiha l-ebda fondament legali. Mhux biss għaliex kif rajna l-iskrittura li qed jagħmlu referenza għaliha r-rikorrenti ma hiex iffirmata mill-inkwilin; iżda wkoll għaliex anke li kieku l-iskrittura kienet iffirmata mill-inkwilin il-kirja kienet xorta waħda tibqa' regolata bil-Kap. 158.

38. Ir-rikorrenti donnhom qed jinsew illi meta għalaq il-perijodu oriġinali tal-kera fis-sena 1991 is-sid ma setax jieħu l-fond lura. Tali restrizzjoni fuq il-jedd tas-sid ma kenitx b'effetrt tal-Kap 69 kif qed jinsistu r-rikorrenti imma peress li tlett snin wara li l-fond ġie dekontrollat ġie promulgat l-Att XXIII tal-1979 li permezz tiegħu il-kirja tal-fond dekontrollat ġiet radikalment trasformata minn waħda libera għal waħda kontrollata nonostante li l-fond kien dekontrollat.

39. Wara li l-fond kien ilu mikri lill-intimati Cilia sa mis-sena 1974, meta l-perijodu oriġinali tal-kirja ġie fi tmiemu fis-sena 1991 is-sid u l-inkwilin kienu **marbuta bl-Artikolu 5 tal-Kap. 158 kif emendat ossia sostitwit bl-Att XXIII tal-1979. Mhux bil-Kap. 69 kif baqgħu jisħqu sa l-aħħar ir-rikorrenti.** Sewwa għalhekk jissottomettu l-intimati illi fiż-żmien rilevanti

l-kirja tal-fond kienet regolata bl-artikolu 5 tal-Kap 158 kif sostitwit bl-Att XXIII tal-1979. Kien kien proprju minħabba li l-fond kien dekontrollat u bit-tħaddim tal-Kap. 158 li fis-sena 1991 il-fond seta' jkompli jinkera bl-ammont tal-kera jirdoppja ai termini tal-artikolu 5 tal-Kap. 158; ammont ferm akbar mill-*fair rent* stabbilit bis-saħħa tal-Kap. 69 li mill-mument li l-fond ġie dekontrollat ma baqax aktar applikabbli għall-fond mertu tal-kawża odjerna.

40. Meta fis-sena 1991 skada l-perijodu oriġinali tal-kera pattwit fuq l-iskrittura ta' kera tad-9 ta' Marzu, 1974, il-benefiċċji tad-dekontroll tal-fond ottenut fis-sena 1976 tista' tgħid ġew kważi kollha anjentati bit-tħaddim tal-Att XXIII tal-1979 peress li għalkemm bid-dekontroll il-fond kien ġie meħlus mill-morsa tal-Kap. 69 u beda japplika Kapitolu 158 preċiżament intitolat **Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**[14], il-benefiċċji tal-ħelsien mill-kontroll ta' dan il-fond kellhom ħajja qasira in kwantu b'effett tal-**Att XXIII tal-1979** ġie sostitwit **Artikolu 5 tal-Kap. 158.**

41. B'effett tal-Att XXIII tal-1979 **Artikolu 5 tal-Kap 158** ġie jaqra kif ġej:

> (1) Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 6, **id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanzi dwar il-Kera ma għandhom jgħoddu għal ebda dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mill-ġurnata li fiha d-dar tkun reġistrata skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3.**
>
> (2) Meta fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll (sew jekk dak iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew xort'oħra) il-kerrej ikun **ċittadin ta' Malta** u jkun jokkupa d-dar bħala r-**residenza ordinarja tiegħu,** id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (3) għandu jkollhom effett u d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandhom japplikaw ukoll iżda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti mal-imsemmija dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu.
>
> (3) Id-dispożizzjonijiet imsemmija fis-subartikolu (2) huma:
>
> (a) **Ikun kontra l-liġi li sid il-kera ta' dar ta' abitazzjoni jirrifjuta li jġedded il-kirja** ħlief f'xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija fil-paragrafu (b), u **jkun kontra l-liġi wkoll li dan jgħolli l-kera, jew**

[14] Promulgat bl-XIXA tal-1959 li daħal fis-seħħ fl-10 ta' April, 1959.

jimponi kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kirja, ħlief kif provdut fil-paragrafi (ċ) u (d).

(b) Sid il-kera jista' biss jirrifjuta li jġedded il-kirja, u jista' biss jieħu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri għas-sodisfazzjon tal-Bord, b'rikors biex jieħu lura l-pussess, li matul iż-żmien tal-kirja, il-kerrej kien naqas li jħallas il-kera dovut minnu għal żewġ skadenzi jew iktar fi żmien ħmistax-il ġurnata minn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbu biex iħallas,jew għax ikun għamel ħafna ħsara fid-dar, jew għax xort'oħra jkun naqas milli jħares il-kondizzjonijiet tal-kirja jew l-obbligi tiegħu taħtha, jew għax ikun uża l-fond xort'oħra milli prinċipalment bħala r-residenzaordinarja tiegħu.

(ċ) Il-kera li għandu jitħallas taħt l-istess kirja wara d-data tal-ewwel tiġdid tal-kirja li jsir bis-saħħa ta' dan is-subartikolu **jista' jiżdied minn sid il-kera**, meta jsir dak it-tiġdid u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena li tiġi wara sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej, **b'daqstant mill-kera li kien jitħallas minnufih qabel dak it-tiġdid** jew qabel ma jibda kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jeċċedix l-imsemmi kera, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak il-kera ż-żieda fl-inflazzjoni mis-sena li l-kera li għandu jiżdied kien l-aħħar stabbilit.

42. L-unika effett li **Att X tal-2009** kellu fuq din il-kirja kien illi l-ammont tal-kera kellu jibda jiġi rivedut skond l-indiċi tal-inflazzjoni kull tlett snin minflok kull ħmistax-il sena.

43. Il-Qorti, wara li ħasbet fit-tul jekk l-azzjoni tar-rikorrenti hiex salvabbli tasal għall-konklużżjoni illi ġialdarba r-rikorrenti baqgħu sal-aħħar isostnu li l-kirja mertu tal-kawża ma hiex regolata bil-Kap. 158 ma tarax kif tista' ssib leżjoni tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti bl-operazzjoni tal-Kap. 69 kif qed jitolbu r-rikorrenti.

44. L-azzjoni tar-rikorrenti kienet wisq probabli tkun salvabbli kieku fil-kors tas-smiegħ tal-kawża r-rikorrenti kkonsidraw li jitolbu korrezzjoni fl-atti; iżda kif jixhdu l-atti tilfu ħafna opportunitajiet milli jieħdu tali azzjoni. Anzi l-atti juru illi ma kellhom l-ebda ħsieb li jagħmlu dan.

45. Fil-fehma tal-Qorti għal dan in-nuqqas jaħtu biss ir-rikorrenti li ma għarfux jeżaminaw korrettement il-liġi applikabbli għall-kirja tal-fond.

46. Dan in-nuqqas tar-rikorrenti jippronunzja ruħu aktar meta jiġi kkunsidrat illi kull ma kellhom jagħmlu huwa illi jaqraw is-sentenza tal-Bord tal-Kera li fiha kienu parti. Fis-sentenza tas-6 ta' Frar, 2003 fl-ismijiet *Ronald Cilia et. vs. Evelyn Fenech et* fejn il-Bord iddikjara senza mezzi termini illi l-kirja favur l-inkwilini Cilia hija regolata bl-artikolu 5 tal-Kap 158 u mhux bil-Kap. 69. Jingħad hekk f'dik is-sentenza: *"Il-ġurisprudenza tghallem li l-artikolu fuq imsemmi (ie. Art. 5(3)(c) tal-Kap. 158) japplika ghal djar imnehhija mill-kontroll kemm jekk mikrijin qabel kemm jekk mikrijin wara li jinkiseb ic-certifikat tad-dikontroll. Il-Bord li Jirregola l-Kera ma ghandu l-ebda kompetenza li jistabilixxi l-kera 'gust' ta' dar imnehhija mill-kontroll."*

47. Għalkemm huwa minnu li l-Att X tal-2009 invokat mir-rikorrenti introduċa Artikolu 1531Ċ għal Kap 16 li kellu l-effett li l-kera setgħat tiġi awmentata kull tlett snin u mhux aktar kull ħmistax-il sena; pero' ipprovda wkoll illi: "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995...."

48. Tenut kont li r-rikorrenti qed jattakkaw it-tħaddim tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li ma hux applikabbli għall-kirja mertu tal-kawża; l-Qorti tqis is-sitt eċċezzjoni tal-intimati Cilia u r-raba' u l-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat bħala fondati. Għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti qed jiġu miċħuda.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi,

1. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet tal-intimati Cilia enumerati wieħed (1), tnejn (2), tlieta (3), erbgħa (4) u ħamsa (5).

2. **Tiċħad** it-tieni (2) u t-tielet (3) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

3. **Tilqa’** s-sitt (6) eċċezzjoni tal-intimati Cilia.

4. **Tilqa’** r-raba’ (4) u l-ħames (5) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

5. **Tiċħad** it-talbiet tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Robert G. Mangion

Imħallef

23 ta’ Frar, 2023

Lydia Ellul

Deputat Registratur