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 19

Rikors Numru 326/2021/LM

Cleo Almerigo

v.

Mario Magri, Rita Magri

u l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti;

1. Dan huwa kemm appell tal-intimat Avukat tal-Istat u appell inċidentali tal-intimati Magri minn sentenza ta' nhar il-15 ta' Lulju 2022 tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha, li sabet illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-X tal-2009 u tal-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta ġew leżi

d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha hekk kif imħarsin bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali. Bħala rimedju għal din il-leżjoni l-Ewwel Qorti ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens komplessiv ta' sitta u tletin elf u ħames mitt ewro (€36,500) f'danni pekunarji u non-pekunarji. L-Ewwel Qorti ddikjarat ukoll illi l-intimati Magri ma jistgħux ikomplu jistrieħu fuq l-imsemmija liġijiet biex jibqgħu jokkupaw il-fond.

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum huma dawn: ir-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 175, Triq Santu Rokku, Birkirkara, liema fond huwa mikri lill-intimati Magri. Ir-rikorrenti saret sid il-fond wara li ġiet innominata bħala eredi universali ta' ommha Marika Almerigo nee' Muscat permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor Josianne Mifsud (*fol.55)*. Skont dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Dottor Josianne Mifsud (*fol.58)* omm ir-rikorrenti mietet nhar il-11 ta' Lulju 2020.

3. Mill-affidavit tar-rikorrenti (*fol.50)* u b'referenza għall-kopja tal-ktieb tal-kera (*fol.* 30. *et seq.)* l-intimati kienu ilhom jabitaw fil-fond sew qabel l-1995 u kienu jħallsu kera li fl-2020 kien ta' ċirca mitejn ewro (€200) fis-sena.

4. Ir-rikorrenti ħasset li dan kollu wassal għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha u għalhekk ressqet din l-

azzjoni odjerna nhar l-14 ta' Mejju 2021 u ċioé qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, fejn talbet lill-Ewwel Qorti:

> *1. Tiddikjara illi l-intimati Mario u Rita konjugi Magri qegħdin iżommu l-fond Nru. 175, Triq Santu Rokku, Birkirkara b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*
>
> *2. Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li ser jirriżultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*
>
> *3. Tiddikjara konsegwentement illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett,* erga omnes, *jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet;*
>
> *4. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;*
>
> *5. Tiddikjara illi b'konsegwenza tat-talbiet preċedenti, l-intimata Mario u Rita Magri m'għandhom l-ebda titolu validu fil-liġi li jtihom il-jedd sabiex ikomplu jokkupaw il-proprjetà bl-indirizz Nru. 175, Triq Santu Rokku, Birkirkara;*
>
> *6. Tordna b'hekk lill-intimati Mario u Rita Magri sabiex jiżgumbraw mill-proprjetà indikata, u dana billi tivvakahom u tagħti lura l-pussess sħiħ tiegħu lir-rikorrenti, u tagħti terminu qasir u perentorju għal dan il-għan;*
>
> *7. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma/huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilha;*
>
> *8. Tillikwida l-kumpens/id-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu dik is-somma hekk likwidata;*
>
> *9. Tagħti kull rimedju u/jew provvediment ieħor meħtieġ.*

5. L-Avukat tal-Istat ressaq diversi eċċezzjonijiet, fosthom:

> *Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u anke bl-emendi fil-Liġi tal-2009, qed jiġu miksura fil-konfront tagħha l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan billi qegħda tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-fond "175, Triq Santu Rokku, Birkirkara", mingħajr ma qed tingħata kumpens adegwat;*

1. Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:

…

6. Illi in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet tar-rikorrent huma improponibbli in kwantu għall-perijodu qabel it-30 t'April, 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

7. Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promutur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

8. Illi l-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-intimati Magri fuq bażi legali;

….

18. Illi fir-rigward tat-tieni talba tar-rikorrent, jiġi enfasizzat li fi proċeduri ġudizzjarji bħal dik odjerna, kemm il-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll il-Qorti Ewropea jaslu għall-konklużjonijiet tagħhom billi jikkunsidraw il-fatti specie tal-kawża quddiemhom u t-talbiet imressqa. Dan ifisser illi l-Qrati joqogħdu lura milli jistabbilixxu prinċipji universali. B'żieda ma' dan jiġi eċċepit illi fis-sistema legali Maltija ma teżisti ebda prinċipju ta' preċedent ta' sentenzi. Isegwi għalhekk li d-deċiżjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti għandha tikkostitwixxi stat biss inter partes u mhux erga omnes;

19. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrent; >>

6. L-intimati Magri ressqu diversi eċċezzjonijiet, fosthom:

1. Illi l-pretensjonijiet kollha hekk kif avvanzati mir-Rikorrenti fir-Rikors Promutur tagħha huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dana għar-raġunijiet mogħtija fil-preżenti Risposta;

2. Illi l-Intimati għandhom titolu lokatizju validu fil-liġi u tul tali lokazzjoni dejjem imxew mal-liġi;

3. Illi, anke għall-grazzja tal-argument ir-Rikorrenti tingħata raġun, fis-sens li d-disposizzjonijiet tal-liġi jivvjolaw id-dritt fundamentali tagħha għall-proprjetà privata tagħha, dan ma jfissirx li l-Intimati konjugi Magri jinsabu bla titolu għaliex l-Intimati xorta waħda jkollhom titolu emerġenti minn liġi li għadha fis-seħħ. Għalhekk ma jistax ikun hemm l-iżgumbrament bħala konsegwenza legali ta' dan;

4. Illi ċertament li l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u tal-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati ħtiġijiet soċjali, filwaqt li jżomm bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini, żewġ persuni ta' ċertu età ankrati f'din il-komunità li ilhom jgħixu fiha għal perijodu konsiderevoli ta' ħajjithom, li ċertament m'għandhomx fejn imorru u b'mezzi finanzjarji pjuttost ristretti u min-naħa l-oħra l-interessi patrimonjali tas-sid. Dan l-argument jakkwista aktar saħħa meta ftit wara li ġiet intavolata din l-istanza, fl-1 ta' Ġunju, 2021 daħal fis-seħħ l-Att Numru XXIV tas-sena 2021 fejn ċertament li hemm bilanċ ferm aħjar bejn id-dritt tas-sid u dawk tal-inkwilin. In oltre, ser jiġi rispettat il-prinċipju tal-proporzjonalità hekk kif żviluppat mill-Qorti ta' Strasburgu u ċertament li żdiedu l-istanzi fejn is-sid seta' jerġa' jieħu kontroll tal-proprjeta tiegħu. L-aħħar żviluppi leġislattivi ċertament jagħmlu din l-istanza ferm waħda inutili u jidher ċar li l-idea hija bħal ħafna kawżi ta' din ix-xorta qabilha li jittieħed kumpens mill-Istat u s-sid iwitti t-triq sabiex jittenta li jieħu lura l-pussess tal-proprjetà mingħand żewġ persuni anzjani bħala inkwilini. Għalhekk it-talbiet kollha ta' din l-istanza għandhom jiġu miċħuda, anke a bażi ta' dan biss!;

…

9. Illi jekk ir-Rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi preġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-artikolu 1531Ċ; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

10. Illi l-artikolu 1531F tal-Kap. 16 jagħti tifsira ta' min hu inkwilin ta' fond residenzjali u meta wieħed jixtrarr dan l-Artikolu, jirriżulta kemm huwa infondat l-ilment tar-rikorrenti meta tgħid li m'għandhiex speranza reali li qatt tikseb lura l-pussess effettiv tal-fond;

11. Illi jkun xieraq jiġi sottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn omm ir-Rikorrenti u l-inwilini u ħadd ma impona fuq omm ir-Rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri;

12. Illi apparti l-lanjanza t'indoli kostituzzjonali mressqa mir-Rikorrenti fir-Rikors Promutur tagħha, hija ressqet ukoll talba dikjaratorja li, skont l-istess Rikorrenti, l-Intimati m'għandhom l-ebda jedd validu fil-liġi sabiex ikomplu jokkupaw il-fond mikri lilhom f'Birkirkara u konsegwentement hemm talba għall-iżgumbrament tagħhom [Vide 5 u 6 Talba Rikorrenti]. Ċertament li din it-talba ma tistax issir quddiem din il-Qorti anke jekk għall-grazzja tal-argument ir-Rikorrenti għandha raġun xorta waħda hemm il-formalitajiet sabiex il-kera ma tiġġeddidx fl-iskadenza tagħha, ħaġa li għandu jagħmilha l-Bord li Jirregola l-kera. Dan qed jingħad 'dato

ma non concesso' għaliex 'in ogni caso' r-Rikorrenti m'għandha l-ebda jedd li tittermina kirja msejsa fuq liġi li għadha 'in vigore'!;

13. In oltre, bid-dovut rispetto dak li qed tikkontendi r-Rikorrenti, jekk għandha dejjem raġun u mingħajr ebda preġudizzju għal dak li qed jingħad fil-preżenti Risposta, jaħti għalih l-Istat u ċertament mhux l-Intimati-Esponenti;

14. Illi l-istess jingħad għas-Seba' Talba et sequitur avvanzata mir-Rikorrenti in linea ta' danni. L-esponenti Magri ċertament li ma kkaġunaw l-ebda danni lir-Rikorrenti meta huma okkupaw l-istess fond skont il-liġi u meta ħallsu l-istess kera li hija wkoll skont il-liġi. Għalhekk kif jistgħu qatt l-Esponenti Magri jkunu passibbli għad-danni versu r-Rikorrenti? Dawn it-talbiet għandhom għalhekk jiġu miċħuda; >>

7. L-Ewwel Qorti ddeċidiet is-segwenti:

1) Tilqa' r-raba', is-sitt, u l-għoxrin eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, u tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-istess intimat;

2) Tilqa' l-eċċezzjonijiet ħamsa (a), tnax, tlettax, erbatax u ħmistax tal-intimati Magri, u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-istess intimati;

3) Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi għar-raġunijiet mogħtija f'din is-sentenza, minħabba fit-tħaddim tal-Kap. 69, tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, ir-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

4) Bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti, il-Qorti qegħda tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens lir-rikorrenti fis-somma komplessiva ta' sitta u tletin elf, u ħames mitt Euro (€36,500);

5) tiddikjara li la darba liġijiet li bis-saħħa tagħhom l-intimati Magri jinvokaw protezzjoni fil-kirja, qegħdin jiġu ddikjarati li huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala s-sid tal-fond, huma ma jistgħux ikomplu jistrieħu fuq l-imsemmija liġijiet biex jibqgħu jokkupaw il-fond.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onor. Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu kwantu għal kwart (1/4) mir-rikorrenti u kwantu għar-rimanenti tliet kwarti (3/4) mill-intimat Avukat tal-Istat.

8. L-intimat Avukat tal-Istat intavola appell nhar il-21 ta' Lulju 2022. L-intimati Magri intavolaw appell inċidentali nhar il-25 ta' Lulju 2022. Ir-rikorrenti wieġbu għaż-żewġ appelli b'risposta waħda nhar it-22 ta' Awwissu 2022.

9. L-intimat Avukat tal-Istat ressaq aggravju wieħed li permezz tiegħu lmenta li l-Ewwel Onorabbli Qorti ma kellhiex kompitu tagħmel id-dikjarazzjoni fil-paragrafu numru 5 tad-deċide tas-sentenza fis-sens illi l-inkwilini ma setgħux ikomplu jistrieħu fuq l-imsemmija liġijiet biex jibqgħu jokkupaw il-fond u dan għaliex id-drittijiet tar-rikorrenti appellata llum il-ġurnata huma salvagwardjati mil-liġi hekk kif emendata permezz tal-Att XXIV tal-2021.

10. L-Intimati Magri ressqu wkoll appell b'aggravju wieħed fejn jilmentaw li jħossuhom aggravati li fil-parti deċiżorja, l-ewwel Qorti essenzjalment iddeċidiet illi l-intimati konjugi Magri ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-fond lokat lilhom, meta llum il-ġurnata hemm viġenti l-Att XXIV tal-2021 li huwa rimedju effettiv u ordinarju li anke rrikorriet għalih ir-rikorrenti bi proċeduri quddiem il-Bord li Jiregola l-Kera.

11. Ir-rikorrenti wieġbet illi l-appelli jirrigwardaw punti dikjaratorji tas-Sentenza tal-Ewwel Qorti u li essenzjalment dawn ma jaffetwawx lir-rikorrenti u li dawn il-punti anqas kienu jimmeritaw appell. Ir-rikorrenti tirrimetti ruħha u titlob li ma għandhiex tkun hi li tħallas l-ispejjeż tagħha

ta’ dan l-appell.

12. Wara li fliet dan kollu, l-Qorti ser tgħaddi sabiex tagħmel il-kunsiderazzjonijiet tagħha.

Kunsiderazzjonijiet

13. Din il-Qorti ser tindirizza ż-żewġ appelli mressqa kontestwalment stante li l-kwistjoni hija waħda.

14. L-Avukat tal-Istat jilmenta li l-Ewwel Onorabbli Qorti ma kellhiex kompitu tagħmel id-dikjarazzjoni fil-paragrafu numru 5 tad-deċide tas-sentenza fis-sens illi l-inkwilini ma setgħux ikomplu jistrieħu fuq l-imsemmija liġijiet biex jibqgħu jokkupaw il-fond u dan għaliex id-drittijiet tar-rikorrenti appellata llum il-ġurnata huma salvagwardjati mill-Att XXIV tal-2021. Dan speċjalment meta l-Ewwel Qorti stess fil-kunsiderazzjonijiet tagħha saħqet illi l-emendi tal-2021 jirregolaw il-pożizzjoni tas-sidien.

15. Min-naħa l-oħra l-intimati Magri jfissru l-appell tagħhom billi jargumentaw illi jħossuhom aggravati li fil-'parte deċide', l-Ewwel Qorti essenzjalment iddeċidiet illi l-intimati konjugi Magri ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-fond lokat lilhom f'175, Triq Santu Rokku, Birkirkara biex jinvokaw "il-protezzjoni fil-kirja" tagħhom. Isostnu li permezz tal-emendi tal-Att XXIV tal-2021 inħoloq rimedju effettiv u ordinarju u li għalkemm l-Ewwel Qorti ma ddikjaratx illi l-emendi li saru fil-liġijiet tal-kera permezz tal-Att XXIV tal-

2021, huma b'xi mod leżivi, bid-dikjarazzjoni tal-Ewwel Qorti stess fil-ħames paragrafu tad-*decide* tas-sentenza mogħtija minnha tagħti lok għall-interpretazzjoni li l-intimati ma jistgħux jinvokaw tali liġi hekk kif emendata.

16. Jingħad illi minn qari tas-Sentenza jidher li l-Ewwel Qorti ma esprimietx wisq ruħha fuq l-emendi li ġew introdotti fl-2021 u li laqtu l-Kap 69, ħlief fejn saħqet illi:

> L-emendi introdotti fi snin riċenti, fl-2018 u fl-2021, huma maħsuba biex jirregolaw l-ammont ta' kera li jistgħu jdaħħlu s-sidien fil-futur, iżda mhemm xejn f'dawn l-emendi li huwa maħsub biex jindirizza l-leżjonijiet sofferti minn sidien bħar-rikorrenti tal-jeddijiet fundamentali tagħhom fil-passat.

17. Din il-Qorti anqas taqbel mar-rikorrenti li l-kwistjoni ma tolqotx lilha stante li kienet hi stess li ressqet din il-kawża li talbet rimedju għal-leżjoni li ġarrbet inkluż l-iżgumbrament tal-inkwilin.

18. Din il-Qorti tinnota illi l-kawża odjerna ġiet intavolata qabel l-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021 u konsegwentement kull dikjarazzjoni magħmula mill-Ewwel Qorti għandha tolqot l-operazzjoni tal-liġi hekk kif kienet viġenti fil-mument li ġiet intavolata l-kawża. Konsegwentement din il-Qorti tifhem li kwalunkwe pronunzjament li sar mill-Ewwel Qorti kien intenzjonata għall-istat tal-liġijiet hekk kif kienu viġenti mal-preżentata tal-kawża odjerna.

19. Madanakollu u tenut kont li l-Att XXIV tal-2021 ġie introdott fil-liġi tagħna bl-intenzjoni li joffri rimedju ordinarju, u tenut kont li l-mertu tal-

kawża odjerna ma jirrelatax mal-Att XXIV tal-2021, ma għandu jkun hemm l-ebda tip ta' pronunzjament li b'xi mod jagħti l-impressjoni li jkun qiegħed jingħadda ġudizzju fuq kwistjoni li l-Ewwel Qorti ma ġietx mitluba tindaga fuqha. Il-Qorti hawn ser tagħmel referenza għall-insenjament tagħha fil-kawża fl-ismijiet: **Mary Lourdes Cilia Scapellato v. Georgia Sammut et**[1]:

> 19. Detto dan, il-Qorti tqis illi **hemm lok li jsir caveat fid-deċiżjoni tal Ewwel Qorti li l-konvenuta ma tistax tistrieħ aktar fuq il-protezzjoni tal- Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009**. L-ewwelnett it-talbiet attriċi kienu espressament jirrigwardaw l-Artikoli 3, sa fejn dan jitratta awmenti fil-quantum tal-kera pagabbli, u l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 69 tal- Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili u għalhekk id-dikjarazzjoni tal-Ewwel Qorti kellha ssir biss fir-rigward ta' dawn l-artikoli. Dan ġialadarba kienu dawn l-artikoli li kien jifformaw il-mertu tal-kawża odjerna**. Inoltre, peress illi fil-mori ta dan l-appell daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, il-Qorti tqis illi din id-dikjarazzjoni għandha tkun mingħajr ħsara għall-applikabbilita` tal-emendi l-ġodda introdotti fil-liġi u kwalunkwe protezzjoni li dawn jagħtu lill-appellanti Sammut, ġaladarba dawn lemendi ma kinux is-suġġett ta' dawn il-proċeduri u għalhekk il-validita` konvenzjonali tagħhom ma hija bl-ebda mod impunjata.**

u kif ukoll issir referenza għall-kawża bl-ismijiet **Reginald Fava et vs Avukat Ġenerli Et**[2]**:**

> <<..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 Spiteri milli jinqdew bid-disposizzjoniiet tal-Kap. 69 kif issa fis-seħħ.

[1] Rik. Kost. 112/20/1 – QK – Deċiża 1 ta' Diċembru 2021
[2] 28/2019/1 LM – QK – Deċiża 23 ta' Frar 2022

20. Din il-Qorti b'hekk jidhrila li hemm lok li tali 'caveat' jiġi miżjud fid-*decide* u konsegwentement sejra tilqa' dawn l-appelli li jitneħħa kull dubju dwar jekk l-intimati Magri ma jistgħux jieħdu vantaġġ mil-liġi hekk kif applikabli issa bl-Att XXIV tal-2021. Dawn l-aggravji għalhekk sejrin jintlaqgħu fis-sens illi d-dikjarazzjoni li bil-liġi kif kienet fis-seħħ fiż-żmien relevanti nkisru l-jeddijiet tar-rikorrenti ma għandhiex tinftiehem illi għandha żżomm lill-intimati Magri milli jinqdew bid-disposizzjoniiet tal-Kap. 69 kif issa fis-seħħ wara l-Att XXIV tal-2021.

Decide

Għal dawn il-motivi u sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq, tilqa' l-appelli u tvarja s-sentenza appellata fis-sens li:

1) Tħassar dik il-parti tas-sentenza appellata li ddikjarat li l-inkwilini ma jistgħux jibqgħu jkomplu jistrieħu fuq il-Kap. 69 biex jibqgħu jokkupaw il-fond oġġett tal-kawża;

2) Tiddikjara li l-ksur tal-jedd fundamentali protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea hu limitat għall-perjodu sakemm ġie introdott l-Att XXIV tal-2021 li bih saru emendi fl-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69);

3) B'referenza għat-tielet talba tar-rikors promotur tiddikjara li huma bla effett bejn il-partijiet l-artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili u l-artikolu 3 u

artikolu 4 tal-Kap. 69 kif kienu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, in kwantu ma kinux qegħdin jiggarantixxu ħlas ta' kera xierqa lis-sid il-kera. Għalhekk l-intimati Magri m'għandhomx jedd jibqgħu jistrieħu fuq dawk id-disposizzjonijiet kif kienu qabel daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021;

4) Tiċħad il-ħames u s-sitt talba tar-rikors promotur;

Tikkonferma s-sentenza fil-bqija.

Spejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati bis-sentenza appellata. Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha għal dan l-appell.

Mark Chetcuti Prim'Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss