



**QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)**

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 30 ta' Ġunju 2025

Numru 3

Rikors Numru 688/2021

**Jacqueline Scalpello (K.I. 349771M)
Claire Ann Suda (K.I. 376175M)
Goel Abela (K.I. 51385M), u
Angelo Abela (K.I. 54873M)**

VS

**Anthony Cilia (K.I. 161360M),
Rita Cilia (K.I. 296360M),
Clint Cilia (K.I. 568584M)
u
L-Avukat tal-Istat**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Jacqueline Scalpello u oħrajn (ir-rikorrenti) tas-26 ta' Ottubru 2021 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. “Illi fit-3 ta’ Jannar tas-sena elf disa’ mija u tnejn u tmenin (1982) l-antekawza tar-rikorrenti u cioe’ Emanuel Abela u martu Emanuela Abela, krew il-fond bl-isem ta’ ‘Josephine’, Triq il-Kbira, Zebbug, lill-intimat Anthony Cilia. Kopja tal-ktieb tal-kera hawn annessa u markata **Dok A**.
2. Illi l-imsemmijin Emanuel Abela u Emanuela Abela mietu fil-15 ta’ Novembru tas-sena 1984 u fit-3 ta’ Marzu tas-sena 1997 rispettivament u l-wirt taghhom gie regolat permezz ta’ testment unica charta tat-2 ta’ Dicembru tas-sena 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Nikola Said. Kopja tac-certifikati tal-mewt, kopja tar-ricerki testamentarji u kopja tat-testment hawn annessi u markati **Dok B1, Dok B2, Dok C1, Dok C2 u Dok D**.
3. Illi permezz tat-testment hawn fuq imsemmi, il-fond bl-isem ta’ ‘Josephine’, Triq il-Kbira, Zebbug, ddevolva a favur Josephine Abela.
4. Illi l-imsemmija Josephine Abela mietet fis-27 ta’ Awissu tas-sena 2010, u l-wirt taghha gie regolat permezz ta’ testment tas-19 ta’ Awissu tas-sena 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi. Kopja tac-certifikat tal-mewt, kopja tar-ricerki testamentarji u kopja tat-testment hawn annessi u markati **Dok E, Dok F u Dok G**.
5. Illi bis-sahha tal-imsemmi testment, l-imsemmija Josephine Abela innominat lir-rikorrenti kollha eredi u ghalhekk il-fond in kwistjoni ddevolva a favur ir-rikorrenti.
6. Illi l-intimat Anthony Cilia ilu jokkupa l-fond bl-isem ta’ ‘Josephine’, Triq il-Kbira, Zebbug, flimkien ma’ l-intimati l-oħra u cioe’ martu Rita Cilia u ibnu Clint Cilia, sa mis-sena 1982, u ghadhom jokkupawh sal-lum.
7. Illi ghalhekk l-intimati qeghdin izommu l-fond b’kirja protetta taht il-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u qeghdin prezentement ihallsu kera rrizorja fl-ammont ta’ erba’ mija u erbghin euro (€440) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem.
8. Il-protezzjoni li jgawdu l-inkwilini tinkludi provvedimenti fil-ligi li jcahhd u lis-sidien rikorrenti milli jieħdu l-pussess lura tal-proprjeta, b’dana li huma sfurzati jibqghu jaccettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja b’mod perpetwu u b’massimu ta’ kera li tizdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta. Il-kera percepita illum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u ‘l boghod minn dawk li r-rikorrenti setghu u jistghu jiksbu fis-suq miftuh, kieku ma hemmx il-ligi li tipprevjeni dan.

9. Illi ghalkemm illum hemm l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li dahal fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021 permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 li jaghti dritt lis-sidien sabiex jitolbu awment fir-rata tal-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, dan xorta wahda ma huwiex rimedju effettiv ghas-sidien u dan peress illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak permessibli bl-artikolu 4A tal-Kap 69.
10. Il-protezzjoni moghtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009, u tal-Att XXIV tat-2021, jikkreaw zbilanc qawwi u nuqqas ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilini (l-intimati Cilia), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk tali zbilanc jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taht l-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-sehh kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tat-2021 u kif ukoll wara, u ghadu fis-sehh sal-lum.
11. Illi ghalkemm l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa milqut mill-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghalkemm kien fis-sehh qabel is-sena 1962, zied cirkostanzi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni seta' jittiehed il-pussess taghha kif ukoll ghamel kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt ghal kumpens jew l-ammont tieghu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha l-proprjeta' u dan peress illi l-Artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jistipula illi:
 - a. *“Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet godda għat-tigdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.”*
12. Illi ghalhekk ir-rikorrenti kienu sforzati sabiex igeddu l-kirja tal-fond in kwistjoni u la setghu jgħollu r-rata tal-kera u lanqas jaghmlu kondizzjonijiet godda għat-tigdid tal-kirja u dan bi ksur tal-Artikolu 47(9) (b) u (c) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ghalhekk l-Artikolu 37 tal-istess Kostituzzjoni huwa applikabbli.
13. Dawn id-dispozizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux gustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u

b'hekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanciti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

14. Illi ghalhekk effettivament bl-istat li hija l-ligi r-rikorrenti ma ghandhomx speranza reali li qatt jiksbu jew il-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati ghaliex ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti joghgobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega:

1. Tiddikjara illi l-intimati Cilia qeghdin izommu l-fond riferut hawn fuq b'kirja taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.
2. Tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq spjegati, u ghal dawk li se jirrizultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, l-emendi tal-Att XXIV tat-2021 u senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti 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-intimati inkwilini Cilia ma jistghux jibqghu jistrieħu fuq il-protezzjoni moghtija lilhom permezz tad-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet.
4. Taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.
5. Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-propjeta' de quo, u l-kumpens dovut lilhom.
6. Tillikwida l-kumpens/d-danni li ghandhom jithallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas dik is-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.”

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-iStat (l-intimat Avukat) tat-6 ta' Novembru

2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwent:

1. "Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jigi allegat li bit-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi li dahlu fis-seħh bl-Att X tal-2009 u l-emendi li dahlu fis-seħh permezz tal-Att XXIV tat-2021, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kap 16, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija

tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li wara li għalqet il-kirja originali huma kellhom jidhlu f'kirja sfurzata mal-inkwilini intimati mingħajr dritt li jiehdu lura l-fond u mingħajr ma qiegħdin jirċievu mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-ligijiet speċjali;

2. Illi l-esponent jirrespingi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;
3. Illi l-ewwel nett r-rikorrenti iridu iġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fuq il-fond mertu ta' din il-kawża u cioe` tal-fond bl-indirizz ta' 'Josephine, Triq il-Kbira, Zebbug. F'dan ir-rigward għandom wkoll jindikaw d-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja;
4. Illi preliminarjament, sa fejn il-lanjanzi tar-rikorrenti jinsabu diretti kontra t-tħaddim tal-artikoli li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tat-2021, l-esponent jeċepixxi illi tali talba hija intempestiva u superfiċjali *stante* li minn qari tar-rikors jirriżulta illi r-rikorrenti għadhom lanqas biss ittanta jagħmlu użu mir-rimedju li daħal fis-seħħ permezz ta' tali emendi u għaldaqstant ċertament ma jistax jingħad illi t-tħaddim ta' dawn l-artikoli qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom;
5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għadhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:
6. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda haġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";
7. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jedd tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà;

8. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-margini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollektiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgħur mhux il-każ;
9. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f' dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tgiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistghux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing*, żgħur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;
10. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;
11. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;
12. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' **Amato Gauci vs Malta** rrikonixxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.*" Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "*huwa paċifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles*";
13. Illi jekk ir-rikorrenti qieghdin jilmentaw li qieghdin jigu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond

de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

14. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġgħib l-isem: "*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma*" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha;
15. Illi l-premess jingħad ukoll fir-rigward tal-emendi iżjed riċenti li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 li wkoll segwa konsultazzjoni vasta, diversi studji u *surveys*, u White Paper dwar is-Suq tal-Kera fl-2018 li fiha pparteċipaw il-partijiet interessati;
16. Illi dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;
17. Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrent u l-inkwilin u ħadd ma mpona fuq l-antekawża tar-rikorrent li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (*vide Frances Montanaro et vs Avukat Generali et*, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li l-antekawzi tar-rikorrent setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;
18. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċepit, mal-miġja tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021 fir-rigward tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistghux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax toġhla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa tal-artikolu ġdid 4A, il-leġislatur introduċa rimedju li permezz tiegħu r-rikorrenti jistghu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaž-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejha ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrent jistghu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

19. Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qieghdin jokkupaw l-fond in mertu bis-saħħa Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimati ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
20. Illi l-esponent jeċepixxi illi l-emendi l-ġodda jikkrejaw bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilini. B'analoġija mal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 illi jirrigwardaw il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi l-ġodda li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 li jirregolaw il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom għan pressoché identiku u għalhekk in linea mal-ġurisprudenza nostrana kostanti fir-rigward tal-emendi tal-2018 għall-Kap. 158, m'għandux jirriżulta illi tali emendi jilledu l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni;
21. 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 odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;
22. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċhađ il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat ir-risposta ta' Anthony u Rita konjuġi Cilia u kif ukoll binhom Clint (l-intimati inkwilini) tat-18 ta' Novembru 2021 li permezz tagħha wiegħbu s-segwenți:

"Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jigu michuda in toto stante li huma nfondanti fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenți raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

Illi l-esponenti dejjem mxew skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilin idoneu ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kisru il-kundizzjonijiet tal-kiri, jew il-liġi, dejjem ħalsu fil-

hin il-kera, u għalhekk ma għandhomx jsofru l-ebda konsegwenzi ta' dan, u ma għandhomx jiġi kkundannati la responsabbli għad-danni, u konsegwentement lanqas responsabbli sabiex iħallsu xi kumpens bħala danni jew saħħansitra li jiżgombraw mill-fond inkwistjoni u konsegwentement jitlifu l-unika saqaf fuq rashom;

Illi l-esponenti jgawdu mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk ma għandhomx lanqas isofru l-ebda konsegwenza, u għalhekk ma għandhomx bl-ebda mod jiġu kkundannat responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi jhallas xi kumpens in linea ta' danni jew li jiżgombraw mill-fond in kwistjoni li sservi bħala r-residenza ordinarja tagħhom;

Illi l-esponenti kellhom u għadt għandhom dritt jkomplu l-kirja peress li jissodisfaw il-kriterji li tikkontempla il-liġi inkluż il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbilit skont regolamenti li jista' joħroġ il-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni minn żmien għal żmien;

Illi kif inhu ben saput, l-esponenti ma għamlu l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhomx jinstabu ħatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma għandhom jbatu ebda konsegwenzi, jew jiġu dikjarati responsabbli għal xi danni, u lanqas ikkundannati jhallas ebda kumpens, lanqas jiġu żgumbrati mill-fond in kwistjoni u lanqas ma għandhom isofri ebda spejjeż kif mitlub fir-rikors promutur;

Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamnetali tal-bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-esponenti, fis-sens li l-kera li tithallas minnhom hija skond il-liġi viġenti u ragjonevolment adegwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond in kwistjoni u in oltre r-rikorrenti għandhom rimedji adegwati sabiex jitlobu awmentazzjoni fil-kera;

Illi fi kwalunkwe kaz u mingħajr pregudizzju għas-suespost r-rikorrenti baqghu jaccetta l-ħlas tal-kera mingħand l-esponenti għall-fond in kwistjoni;

Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-kas odjern minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mharsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li dahlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda haġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is- subartikolu)...";

Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-

rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta`;

Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali.

Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjeta` li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta` fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jhallas fil-kuntest ta' *social housing*. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe` li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' 'Amato Gauci vs Malta'¹ rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.*" Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet 'Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et' tas- 27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidhol il-materja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom margini wiesa ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles.";

Illi jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;

Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalmment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu

¹ Philip Amato Gauci et v Avukat Generali et - Q.K. 26 ta' Mejju 2006.

tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumieq, allura r-riżultat ikun li tinholoq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

Illi tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera u cioe` tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn giet ukoll ippubblikata l-*White Paper* li ggħib l-isem: "*Ligijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma*" f'Ġunju tal-2008 u dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;

Illi, bi xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom u l-inkwilini u ħadd ma mpona fuq 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 (vide Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiġħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

Illi in oltre, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġew leżi d-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, huma jridu jipprovaw ukoll li sar diskriminazzjoni fuq bażi ta' '*like with like*' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

Illi bla hsara għal dak diga ecceppit, mal-migja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax toġħla b'mod proporzjonat. Bis-sajja ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti tista titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaž-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet legittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F' każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indiġnità fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejha ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqaomx protezzjoni mill-Istat;

Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m' għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas

ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimata ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati 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-Att X tal-2009 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-okkupant;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

Bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni tar-rikorrenti minn issa għas-subizzjoni.”

Rat is-Sentenza ta' din il-Qorti tat-18 ta' April 2023.

Rat is-Sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-6 ta' Mejju 2024 fejn ġew rinviati l-atti lil din il-Qorti.

Rat l-atti u dokumenti kollha fir-rikors.

Semgħet u qrat ix-xhieda mressqa fil-perkors tas-smiegħ.

Rat li ir-rikors tħalla' għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond “Josephine”, Triq il-Kbira, Żebbuġ liema fond ipprevjena lir-rikorrenti bis-saħħa ta' wirt mingħand ommhom Josephine Abela li da parti tagħha wirtu mingħand il-ġenituri tagħha.

Dan il-fond inkera lill-intimati inkwilini fl-1982 u għadhom jirrisjedu fih sal-lum. Waqt il-kawża, meta kienet anke tħalliet għas-Sentenza rriżulta li dan il-fond huwa dekontrollat u għalhekk l-intimati inkwilini bdew igawdu mill-protezzjoni li jagħtu l-ligijiet tal-kera, kemm f'dak li huwa ammont ta' ħlas ta' kera u anke ta' tiġdid tal-kera ope legis.

Ir-rikorrenti jsostnu li minħabba f'hekk inkisrulhom id-drittijiet fundamentali fis-sens kif spjegat hawn taħt.

Punti ta' liġi

Din hija azzjoni Kostituzzjonali. Ir-rikorrenti jgħidu li meta tneħħa d-dekontroll u għalhekk il-kirja saret protetta, bis-saħħa ta' l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta d-drittijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa mill-artikolu 37 u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ġew leżi.

Konsiderazzjonijiet

Mingħajr ma ser taħli ħin, il-Qorti tirrileva li meta l-kawża kienet tħalliet għas-Sentenza, il-ksur kien jirrigwarda l-applikazzjoni tal-protezzjoni li jagħti l-Kap 69 tal-Liġijiet. Ir-rikorrenti talbu korrezzjoni meta kienu diġa' saru n-noti ta' osservazzjonijiet, tant kienet matura l-proċedura. Din il-Qorti çaħdet it-talba b'dan kollu l-Qorti tal-Appell, minkejja għadd ta' Sentenzi li kienu jikkonfortaw l-ewwel deċiżjoni ta' din il-Qorti, ħasset li kellha tilqa' l-Appell.

Allura saret il-korrezzjoni fil-premessi biex issa l-ksur li jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma dawk taħt artikoli 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. It-talbiet għandhom dejjem jinfthemu b'rabta u flimkien mal-premessi altrimenti ma jkun hemm ebda rabta bejn dak premess u dak li qiegħed jintalab.

Issa skond Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, meta si tratta ta' fond li huwa dekontrollat, b'hal ma huwa dak in eżami, huwa l-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta li japplika billi jiddisponi kif ġej:

“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 jekkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (3) għandu jkollhom effett u d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta’ Bini għandhom japplikaw ukoll iżda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti mal-imsemmija dispożizzjonijiet ta’ dan l-artikolu.”

Għalhekk għal din il-Qorti huwa univokament ċar, li huwa dan l-artikolu li japplika għall-każ odjern.

Mentri l-artikolu li r-rikorrenti jagħmlu referenza għalih huwa dak 12B tal-Kap 158 tal-liġijiet ta’ Malta li jiddisponi hekk:

“(1) Meta persuna tkun qiegħda tokkupa dar ta’ abitazzjoni taħt titolu ta’ kera, li seta’ wkoll ġie stabbilit abbażi ta’ titolu preċedent ta’ emfitewsi jew subemfitewsi, u li jkun beda qabel l-1 ta’ Ġunju, 1995 permezz tal-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet ta’ din l-Ordinanza, il-kondizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta’ din l-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta’ dak il-kera mill-1 ta’ Ġunju, 2021 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta’ din l-Ordinanza jew ta’ xi liġi oħra”.

Apparti li dan l-artikolu jsemmi fost oħrajn kirjiet imnissla minn ċnus, li żgur ma hux il-każ tal-lum, dan l-artikolu huwa wieħed reċenti li jżied mad-drittijiet tas-sid u mhux innaqqashom. Għalhekk il-Qorti ma tistax tifhem

kif dan l-artikolu jikser id-drittijiet tar-rikorrenti meta di pju r-rikorrenti l-anqas għadhom utilizzaw din il-proċedura!

Fiċ-ċirkostanzi tal-każ li għandha quddiemha din il-Qorti jekk qatt, l-artikolu li jikser dan id-dritt huwa l-artikolu 5 fuq imsemmi. Il-Qorti ma tistax tibqa' titratta dawn il-Kawżi qiesu xejn ma hu xejn, għax għal ftit ir-rikors tal-parti messha tibda tiktbu l-Qorti. Iżda x'ser tagħmel il-Qorti tal-Appell fil-każ inkwistjoni hija xi haġa oħra.

Deċide

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qiegħda għal darba oħra **tiċħad it-talbiet rikorrenti**.

Spejjes għar-rikorrenti.

Imħallef Toni Abela

Deputat Registratur