QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 18 ta' April, 2023

Numru 2

Rikors Numru 688/21TA

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) ppreżentat fis-26 ta' ottubru 2021 li permezz tiegħu ippremettew 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-ohra 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 provedimenti fil-ligi li jcahhdu lis-sidien rikorrenti milli jiehdu 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 ġodda 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 ġodda għat-tiġdid 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 jghollu r-rata tal-kera u lanqas jaghmlu kondizzjonijiet godda ghat-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 fondamentali 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 jistriehu 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) ippreżentata fit-8 ta’ Novembru 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

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-Liġijiet ta’ Malta, l-emendi li dahlu fis-sehh bl-Att X tal-2009 u l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tat-2021, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, qed jilledu d-drittijiet fundamentali taghhom 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 oriġinali huma kellhom jidħlu 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-liġijiet speċjali;

2. Illi l-esponent jirrespinġi 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 ittantaw 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 taghhom;

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-Liġijiet 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 ħaġa 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 obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jedd taghhom 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-marġini 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 meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur 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 tjiebet 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 Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing,* żgur 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-proprjetá 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-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalità 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 tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini 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"*;

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 ġġib 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-antekawza 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 Ġenerali 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 eċċeppit, 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 togħla 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 għaż-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 lejh 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 jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux 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 pressoche 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 tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat ir-risposta ta' Anthony Cilia u martu Rita (l-intimati inkwilini) preżentata fit-18 ta' Novembru 2021 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

"Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda in toto stante li huma nfondanti fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet 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-ħin 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 konsegwentament jitlfu 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 jħallas xi kumpens in linea ta' danni jew li jizgombraw mill-fond in kwistjoni li sservi bħala r-residenza ordinarja tagħhom;

Illi l-esponenti kellhom u ghadt 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 jħallas 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 adekjwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond in kwistjoni u in oltre r-rikorrenti għandhom rimedji adekwati sabiex jitlobu awmentazzjoni fil-kera;

Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-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 mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet 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 ħaġa 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 żvestiment 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-proprjetà 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' proprjetà 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-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas 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 tidħol il- materja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom margini wiesa ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan socjali 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

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

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 ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq 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 ġiet ukoll ippubblikata l- *White Paper* li ġġib l-isem: *"Liġijiet 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 ibigħu 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 ghal 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 togħla b'mod proporzjonat. Bis-sajja ta' dan l-artikolu, r-rikorenti 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 għaż-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 mehuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F' każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejgu, jiġbed lejh 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 ħaqqhomx 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-Liġijiet

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-dispozizzjonijiet 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-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 in-nota preżentata fl-24 ta' Ottubru 2022 permezz ta' liema r-rikorrenti llimitaw t-tieni talba tagħhom sal-31 ta' Mejju tas-sena 2021 u ċioè sa qabel ma daħħlu fis-seħħ l-emendi tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 u għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea biss u mhux kif sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ukoll;

Rat id-digriet tal-24 ta' Jannar 2023 fejn din il-Qorti ċaħdet it-talbiet tar-Rikorrenti fir-rikors tat-22 ta' Novembru 2022;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tad-9 ta’ Frar 2022 fejn din il-Qorti ċaħdet it-talba tar-Rikorrenti fir-rikors tal-31 ta’ Jannar 2023 u ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

<u>Punti ta’ fatti</u>

1. Din il-kawża tirrigwarda l-fond bl-isem ta’ ‘Josephine’ Triq il-Kbira, Żebbuġ.

2. Ir-rikorrenti jippremettu li huma akkwistaw dan il-fond *per via di successione* mill-wirt ta’ zijiethom Josephine Abela li mietet fis-27 ta’ Awissu 2010 (ara ċertifikat tal-mewt a’ fol 27, riċerki testamentarji a’ fol 28 u testment datat 19 ta’ Awwissu 2003 a’ fol 31). Skont ir-Rikorrenti dan il-fond iddevolva favur Josephine Abela mill-wirt tal-ġenituri tagħha Emanuel u Emanuela Abela li mietu fil-15 ta’ Novembru 1984 u fit-3 ta’ Marzu tas-sena 1997 rispettivament (ara ċertifikati tal-mewt a’ fol 7 u 8, riċerki testamentarji a’ fol 9 u 15 u testmenti datati 21 ta Mejju 1972 u 2 ta’ Diċembru 1979 a’ fol 21 u 25).

3. Ġie premess li “*fit-3 ta’ Jannar 1982 l-antekawża tar-rikorrenti u ċioe’ Emanuel Abela u martu Emanuele Abela, krew il-fond*” in kwistjoni lill-intimat Anthony Cilia (ara wkoll l-ewwel paragrafu tal-affidavit tal-Intimat Anthony Cilia a’ fol 53). Skont l-uniċi żewġ riċevuti preżentati in atti datati Ġunju u Diċembru 2013, l-ammont ta’ kera għal dik is-sena kien ta’ €308 (ara fol 6). Skont ir-Rikorrenti l-ammont ta’ kera perċepita

minnhom preżentament hija ta' €440 fis-sena (ara affidavit ta' Jacqueline Scalpello, para 5 a' fol 49 u premessa numru 7 a' fol 2). Jidher li l-kera ġiet dejjem aċċettata mingħajr riżervi.

4. Ir-rikorrenti jsostnu li l-Intimati baqgħu jokkupaw il-fond *ope legis* b'titolu ta' kera bis-saħħa tal-emendi introdotti fil-Kap. 69 bl-Att XXIII tal-1979 (ara premessi 7 et seq).

5. Jirriżulta minn indaġni ta' din il-Qorti li fil-25 ta' Ottubru 2021, ir-rikorrenti preżentaw rikors numru 771/2021 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021. Dan ir-Rikors jinstab differit għall-informazzjoni ulterjuri għall-14 ta' April 2023.

6. Jirriżulta li din il-proprjetá ġiet dekontrallata fid-9 ta' Marzu 1982.

<u>Punti ta' Liġi</u>

7. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti qed jilmentaw li l-Kap. 69 u l-artikolu 1531Ċ introdott bl-Att X tal-2009, qed jivvjolaw id-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

8. Dan għaliex jipprekludihom milli jieħdu l-pussess lura tal-proprjetá u huma sfurzati li jibqgħu jaċċettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni b'kera kalkolata skont l-Att X tal-2009 li hija rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu (ara premessi numru 7 u 8).

9. Ir-Rikorrenti lmentaw li b'dan il-mod huma qed iġġorru piż sproporzjonat u nġust meta mqabbel ma' dak li jistħoqqilhom l-inkwilini Intimati (ara premessi numri 10 et seq).

10. Dawn ir-raġunijiet hekk mogħtija huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali interferenza ikkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-rikorrenti fil-premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-**Qrati Maltin fis-sentenza Margaret Caruana et -vs- L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali] tat-18 ta' Marzu 2021; ara wkoll fost oħrajn Rita Falzon -vs- Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili, [Sede Kostituzzjonali] per Imħallef Francesco Depasquale, tal-20 ta' Ottubru 2021).**

Konsiderazzjonijiet

11. Il-Qorti se tibda billi tikkonsidra l-liġi applikabbli li għandha tirregola l-kera tal-fond mertu tal-kawża odjerna.

12. Fir-rikors promotur, ir-Rikorrenti ppremettew li l-kirja li jgawdu l-Intimati Cilia hija waħda protetta bil-liġi taħt il-Kap. 69. Il-Qorti tifhem li r-rikorrenti bbażaw din il-premessa fuq il-fatt li l-kirja in kwistjoni hija waħda volontarja u mhux waħda sfurzata fuq is-sidien bid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158.

13. Jibqa' iżda li l-ftehim volontarju ta' kera li ġie kontrattat bejn l-Intimat Anthony Cilia u dawk li <u>allegatament</u> huma l-awturi tar-Rikorrenti (il-Qorti qed ngħid għaliex it-titolu ma ġiex *stricto iure* pruvat billi m'hemm xejn fuq il-proprjeta in kwistjoni fit-testementi u riċerki preżentati) huwa eskluż mill-operat u effetti tal-liġijiet speċjali tal-kera, jiġifieri mil-Kap. 69 u mill-Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan għaliex, kif ġie pruvat mir-rikorrenti stess, il-fond in kwistjoni ġie dekontrallat ai termini tal-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta (ara ċertifikat a' fol 122).

14. Hekk kif jiddisponi l-artikolu 5 tal-Kap. 158, "*id-disposizzjonijiet tal-Ordinanzi dwar il-Kera ma għandhom jgħoddu għal ebda dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mil-ġurnata li fiha d-dar tkun reġistrata skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 3*".

15. Jirriżulta miċ-ċertifikat preżentat li l-proprjetá in kwistjoni ġiet dekontrollata fid-9 ta' Marzu 1982, jiġifieri fl-istess sena li l-intimat Cilia

ingħata l-kirja tal-istess proprjetá (ara affidavit Anthony Cilia a' fol 43 u a' fol 122). Jista' jingħad għalhekk b'ċertezza li l-kera tal-fond ġiet dekontrollata mil-liġijiet speċjali msemmija sa mil-bidu tagħha. Appuntu għalhekk hija liġi tad-dekontrol. Dan ifisser li si tratta ta' kirja li hija bla dubbju regolata mil-Kap. 158, preċiżament mill-artikolu 5 għalhekk ir-relazzjoni ta' bejn il-partijiet hija unikament u esklussivament regolata mid-disposizzjoni imsemmija. Għalhekk ir-relazzjoni ta' bejniethom hija regolata minn artikolu (2) u (3) tal-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta.

16. Din il-Qorti diġa' kellha opportunita' tippronunzja ruħha f'dan ir-rigward **f'Sentenza tas-26 ta' Ġunju 2020, fl-ismijiet Paul Farrugia vs Avukat Ġenerali et** u dik deċiża fl-**1 ta' Marzu 2022 fl-ismijiet Giovanna sive Jeanette Pocock vs Mario Camilleri et.** Il-Qorti għalhekk, ma tistax tagħmel mod ieħor ħlief li tilqa' tilqa' it-tieni u l-ewwel eċċezzjoni rispettiva tal-Intimat Avukat u l-inkwilini Intimati, għalkemm għal raġunijiet diverżi. Ladarba l-ilment kostituzzjonali huwa bbażat fuq applikazzjoni ħażina tal-liġi, il-Qorti hija prekluża milli tqis it-talbiet tar-rikorrenti. Hija għaldaqstant sejra tiċħad l-ewwel talba għall-applikazzjoni tal-Kap. 69. Konsegwentement tiċħad ukoll it-talbiet rimanenti tar-rikors promotur mingħajr ebda preġudizzju għal kull rimedju ieħor li r-rikorrenti jistgħu talvolta għandhom taħt il-liġi.

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Intimat Avukat Ġenerali.

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-inkwilini Intimati.

Tiċħad it-talbiet Attriċi.

Bl-ispejjeż jitħallsu mir-Rikorrenti.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur