FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

ONOR. IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum, il-Ġimgħa, 28 ta' Ottubru, 2022

Kawża Nru. 11

Rik. Nru. 464/2021ISB

Anna Debono (K.I. 302552M)
Joseph Azzopardi (K.I. 849247M)
Bernard Azzopardi (K.I. 383557M)
Raymond Azzopardi (K.I. 205045M)
Francis sive Frank Azzopardi (K.I. 185549M)
Suor Rosita fis-seklu Rose Mary Azzopardi (K.I. 437446M)

Vs

Avukat tal-Istat
George Ghigo (K.I. 0771352M)
Louise Ghigo (K.I. 0172857M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Anna Debono et**, li permezz tiegħu, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

(I) ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati George Ghigo (K.I. 0771352M) u Louise Ghigo (K.I. 0172857M) ghall-fond 122, Triq Matty Grima, Bormla, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.*

(II) ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.*

(III) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.*

(IV) ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***122, Triq Matty Grima, Bormla,*** *li huma akkwistaw per via di successione mill-eredità tal-mejta ommhom Gemma Azzopardi, li mietet fil-15 ta' Jannar 2014, u li l-wirt taghha ddevolva b'testment unica charta fl-atti tan-Nutar Dottor Rosella Sciberras tat-23 ta' Gunju 1995,* ***"Dokument A"*** *hawn anness.*

2. *Illi missier ir-rikorrenti, l-mejjet Nicholas sive Lino Azzopardi, ppremwora lil martu u miet fl-1 ta' Ottubru 2003, kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni causa mortis tieghu tat-23 ta' Frar 2004 fl-atti tan-Nutar Rosella Sciberras,* ***"Dokument B"*** *hawn anness.*

3. *Illi l-wirt tal-mejta Gemma Azzopardi gie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt tal-24 ta' April 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Andrea Micallef, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument C"****.*

4. *Illi l-imsemmija Gemma Azzopardi akkwistat il-proprjeta' fuq msemmija b'kuntratt ta' divizjoni tas-7 ta' Gunju 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb, hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument D",*** *mill-wirt tal-mejta ġenituri taghhom Joseph Mallia Milanes li miet fid-29 ta' Jannar 1960 u Frances Mallia Milanes li mietet fis-27 ta' Gunju 1951.*

5. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-****"Dokument E"*** *hawn anness.*

6. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Ghigo ghal dawn l-ahhar 40 sena, u cioe mill-1981, bil-kera miżera ta'* ***Lm20.00c*** *fis-sena, u llum bil-kera ta'* ***€202.54c*** *fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, li jithallsu kull six xhur, kull l-1 ta' Frar u l-1 ta' Lulju ta' kull sena, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.*

7. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Ghigo qed jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal* ***€202.54c*** *fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

8. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

9. *Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.*

10. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

11. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilitàtat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.*

12. *Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

13. *Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi* ***Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.***

14. *Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b'* ***Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)*** *u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'* ***Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.***

15. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* ***Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108****).*

16. *Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

17. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandha tircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.*

18. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.***

19. *Illi b'sentenza deciza mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza **Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.***

20. *Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti.*

21. *Illi huma ghandhom d-danni kollu soffert miz-zmien imsemmi u dan skond sentenza deciza mill-**Qorti Kostituzzjonali Rikors Nru. 161/2019/1** fl-ismijiet **SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES vs DIMECH MARIA STELLA ET,** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn gie deciz illi r-rikorrenti kienu dahlu fiz-zarbun tas-succeduti taghhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-lezjoni sofferta.*

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur (fol 7 sa 33);

Rat id-digriet tagħha li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għat-30 ta' Settembru 2021 fid-9:30a.m.

Rat ir-**Risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fl-20 ta' Lulju 2021 (fol 35) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti jridu jġibu prova adegwata tat-titolu tagħhom fuq il-fond in mertu, u ċioe' l-fond bin-numru 121, Triq Matty Grima, Bormla;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak hawn fuq premess, huwa xieraq ukoll li r-rikorrenti jġibu prova tal-ftehim tal-kirja li huma qegħdin jattakkaw b'din il-kawża. Illi hekk ukoll biex jissoktaw b'din il-kawża, ir-rikorrenti jeħtiġilhom juru li l-imħarrkin George u Louise Ghigo tabilħaqq igawdu minn kirja li tiġġedded skont il-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

3. *Illi r-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitoli 16** u **69 tal-Liġijiet ta' Malta** mil-lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.** Għal dan l-ilment l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

   *Illi l-**Kapitoli 16** u **69 tal-Liġijiet ta' Malta** għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

4. *Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera jingħad li l-**artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens;*

5. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-**artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

6. *Illi hekk ukoll, dejjem skont l-**artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat;*

7. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikulta' tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqha. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan, l-esponent jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddikjara li l-intimati Ghigo ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** sabiex jgħixu fil-fond mertu ta' din il-kawża;*

8. *Illi barra minn hekk, ġialadarba r-rikorrenti qegħdin jallegaw ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll**, fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-**artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta**, huma ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi li ġew qabel it-30 ta' April 1987. F'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħu qatt jiġu kkumpensati u/jew mħallsa xi danni għal perjodi li fihom huma ma kellhom l-ebda jedd legali li jirċievu l-kera;*

9. *Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-tieni, it-tielet, u r-raba' talba tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu;*

10. *Illi fl-aħħarnett, jekk permezz tal-ewwel talba tar-rikorrenti, senjatament fejn huma qegħdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tagħti r-rimedji kollha li hija jidhrilha li huma xierqa fiċ-ċirkostanzi, l-istess rikorrenti jridu jfissru li din l-Onorabbli Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-intimati Ghigo mill-fond inkwistjoni, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar talba bħal din. Konsegwentement, u jekk dan huwa l-każ, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

Rat ir-**risposta** tal-intimati **George Ghigo u Louise Ghigo** intavolata fid-29 ta' Lulju 2021 (fol 42) li permezz tagħha eċċeppixxew:

1. *Illi preliminarjament l-initimati jeċċepixxu illi huma mhumiex il-legittimi kuntradituri fil-kawza odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakkaw l-liġijiet tal-kera viġenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluz dawk għall-ħlas ta' kumpens mhux qed isiru fil-konfront tal-esponenti;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, l-esponenti jeċċepixxu illi ir-rikorrenti naqqsu milli jeżerċitaw r-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma intavolaw dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak gia eċċepit, l-intimati qegħdin igawdu minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li huma dejjem aġixxew skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja;*

4. *Illi għalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li jwieġbu għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilhom;*

5. *Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-ligi li permezz tagħha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali sanċiti mill-kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix gustifika fil-każ odjern;*

6. *Illi in oltre u bla preġudizzju għas-sueppost, tal-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għal mekkaniżmu fejn permezz ta' rikors sid ta' propjeta mikrija ai termini tal-istess Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta, jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera kuf ukoll revizjoni tal-pagament tal-kera;*

7. *Illi permezz tal-Att XXVII tal-2021, l-intendiment tal-leġiżlatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;*

8. *Illi di piu' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhuwiex minnu illi hemm impossibilita' sabiex ir-rikorrenti jieħdu l-pussess tal-propjeta' lura u dan għaliex il-liġi tipprovdi kif dan jista' jseħħ;*

9. *Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tagħhom;*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat li fl-udjenza tat-30 ta' Settembru 2021, id-difensur tar-rikorrenti ddikjara li m'għandux iktar provi x'jipproduċi, salv ghr-rapport peritali.

Rat ukoll id-digriet ta' din il-Qorti mogħti fl-udjenza tat-30 ta' Settembru 2021 (fol 47 et seq) li permezz tiegħu, ġiet nominata bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fil-fond mertu tal-kawża u tistabilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond għaż-żmien bejn l-1987 sal-presentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat ir-rapport tal-Perit nominata mill-Qorti, Elena Borg Costanzi, ppreżentat fl-4 ta' Jannar 2022 (fol 50 et seq).

Rat illi fl-udjenza tad-9 ta' Frar 2022, id-difensur tal-rikkorenti iddikjara li m'għandux domandi in eskussjuni x'jagħmel lil-perit tekniku, filwaqt li d-difensur tal-Avukat tal-Istat iddikjara li xtaq jeskuti lill-Perit.

Rat ukoll li fl-udjenza tad-9 ta' Frar 2022 l-intimati George u Louise Ghigo ppreżentaw nota (fol 74), b'żewġ affidavits (Dok GG u Dok LG, fol 75 u 76, rispettivament) u rat id-dikjarazzjoni tad-difensur tal-istess intimati Ghigo li salv għal domandi in eskussjoni għall-Perit nominata mill-Qorti, il-patroċinati taghha m'għandhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat li fl-udjenza tal-11 ta' April 2022, xehdet in eskussjoni il-Perit Elena Borg Costanzi u wieġbet għad-domandi in eskussjoni u rat id-dikjarazzjoni tad-difensuri tal-partijiet kollha li m'għandhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi illi għamlu l-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-8 ta' Ġunju 2022 minn fejn jirriżulta illi l-partijiet qabblu li l-kawża setgħet titħalla għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi r-rikorrent **Joseph Azzopardi,** spjega fl-affidavit tiegħu, il-provenjenza tat-titolu tagħhom fir-rigward tal-propjeta` 44, Triq il-Vittorja, l-Isla, li hu, flimkien ma ħutu, r-rikorrenti l-oħra, akkwistaw b'titolu ta' suċċessjoni mill-eredita` ta' ommhom Gemma Azzopardi.

Il-Qorti trid mill-ewwel tosserva illi l-fond mertu tal-kawza mhux 44, Triq il-Vitorja, l-Isla, izda **122, Triq Matty Grima, Bormla**. Dan huwa car kemm mill-premessi u kif ukoll mit-talbiet – izda l-Qorti qed tifhem illi l-provenjenza ta' dan il-fond fuq ir-rikorrenti hija l-istess bhal fond 44, Triq il-Vitorja, l-Isla u ghalhekk, anke fid-dawl tal-posizzjoni mehuda mill-intimati (l-Avukat tal-Istat jissoleva dan biss fis-sottomissjonijiet tieghu) izda ukoll fid-dawl tal-provi kollha mressqa, mhux lanqas ir-rapport peritali, il-Qorti qed tqis illi l-affidavit jikkontjeni zball fil-fond izda tqis ukoll illi dak kollu li intqal fl-affidavit ta' Joseph Azzopardi huwa applikabbli ghall-fond mertu tal-kawza.

Jispjega li ommhom Gemma Azzopardi kienet oriġinarjament akkwistat il-propjeta` fuq imsemmija b'kuntratt ta' diviżjoni tas-7 ta' Ġunju 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb, mill-wirt tal-ġenituri tagħha. Gemma Azzopardi mietet fil-15 ta' Jannar 2014 u s-suċċessjoni tagħha kienet regolata b'testment *unica charta* fl-atti tan-Nutar Dottor Rosella Sciberras tat-23 ta' Ġunju 1995.

Illi għalhekk mill-provi <u>mhux</u> kkontestati jirriżulta li r-rikorrenti huma l-proprjetarji uniċi tal-fond 122, Triq Matty Grima, Bormla.

Illi r-rikorrenti fl-istess affidavit tiegħu jiddikjara li l-imsemmi fond kien ġie mikri lil konjuġi Ghigo fis-sena 1981, u ċioe qabel ma sar propjeta` t'ommhom, bil-kera ta' għoxrin Lira Maltin (Lm 20) fis-sena u llum il-kera kif awmentata skont l-Att X tal-2009 tammonta għal mitejn u żewġ Ewro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€202.54) fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar.

Jgħid li l-liġijiet in kwistjoni qed jiksru d-drittijiet Kostituzzjonali taghhom u li hu, flimkien ma ħutu u qabilhom ommhom soffrew danni kbar minħabba din il-leżjoni.

Isostni li hu flimkien ma ħutu ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta` tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid sfurzat tal-fond.

Jispjega li l-ammont ta' taxxa ta' suċċessjoni li ħallsu fuq dan il-fond qatt m'huma ser jirkuprawh bil-kera miżera li qegħdin jirċievu.

Illi l-intimat **George Ghigo** fl-affidavit tiegħu jgħid li hu u l-mara tiegħu, **Louise Ghigo** kienu krew il-fond 122, Triq Matty Grima, Bormla, meta żżewġu u llum jabitaw fiha m'uliedhom li jgħixu ħajja indipendenti.

Jispjega li l-fond huwa l-unika residenza tiegħu u ta' martu u li huma llum t-tnejn pensjonanti, u l-pensjoni tagħhom hija l-unika sors t'għixien li għandhom.

Jgħid li meta nbidlet il-liġi tal-kera fl-2009 il-kera tagħhom kienet żdiedet għal mitejn u u zewġ Ewro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€202.54) fis-sena u minn hemm baqgħet tiżdied skont l-gholi tal-ħajja. Jgħid li hu u martu dejjem ħallsu l-kera fil-ħin u li dejjem żammew il-post fi stat tajjeb.

Fl-affidavit tagħha **Louise Ghigo** tikkonferma l-fatti kif esposti minn żewġha fl-affidavit tiegħu.

Ikkunsidrat Uterjorment:

Illi l-**perit tekniku Elena Borg Costanzi,** b'rapport ippreżentat fl-4 ta' Jannar 2022 (fol 50), irrelatat li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' erba' mitt elf Ewro (€400,000).

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rappot tagħha kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta skont il-valur fuq is-suq kellha tkun:

1987 sa 1992	€750 fis-sena	€4,500 għal sitt snin
1993 sa 1998	€900 fis-sena	€5,400 għal sitt snin
1999 sa 2004	€1,500 fis-sena	€9,000 għal sitt snin
2005 sa 2010	€2,800 fis-sena	€16,800 għal sitt snin
2011 sa 2016	€4,200 fis-sena	€25,200 għal sitt snin
2017 sa 2021	€6,000 fis-sena	€30,000 għal ħames snin

Għal total ta' kera komplessiva ta' disgħin elf u disa' mitt Ewro (€90,900) mis-sena 1987 sa' Diċembru tas-sena 2021, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Il-Qorti tinnota illi kuntrarjament ghad-digriet taghha hawn fuq msemmi fejn giet nominata u nkarigata il-Perit Borg Costanzi, l-istess Perit qieset intervalli ta' sitt snin flok hamsa. Hadd mill-partijiet ma ssolleva dan u ghalhekk il-Qorti ser tadotta ir-rapport peritali kif inhu.

Fit-tweġibiet għad-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat, il-Perit tgħid li l-propjeta` tinsab f'area pedonali fejn hemm ħafna propjetajiet għall-bejgħ. Tgħid li din il-propjeta` hija partikolari minħabba li għandha bitħa kbira li hi rari f'dawn iż-żoni. Tgħid li l-propjeta` mhix waħda żgħira għalkemm imtarrġa. Tgħid li l-propjeta`

tinsab fi stat ta' manutenzzjoni tajba. Mistoqsija dwar kif waslet għall-valur tal-propjeta`, tgħid li użat il-*comparative method* u għamlet paraguni ma' postijiet fl-istess post.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit minnha mqabbad u sejra tagħmel tagħha il-konklużjonijiet taghha kif magħmula fir-rapport taghha.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**sottomissjonijiet** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom illimitaw ruħhom sabiex jagħmlu sottomissjonijiet biss dwar il-quantum ta' kumpens illi huma jippretendu illi għandhom jirċievu.

Isostnu li bil-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea **Cauchi v Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 liema insenjament ġie riaffermat fis-sentenza **Erika Gollcher et vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, isostnu li l-kumpens dovut lilhom m'għandux ikun inqas minn tlieta u erbgħin elf, sitt mija u sitta u ħamsin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€43,656.50), u maghdud maghhom danni morali, liema danni morali għandu jkun fl-ammont ta' ħmistax -il elf Ewro (€15,000), jargumentaw illi l-ammond globali dovut lir-rikorrenti ghandu jkun dak ta' tmienja u hamsin elf, sitt mija u sitta u hamsin Euro u hamsin centezmu (€58,656.50)

B'referenza għad-deċizjoni **Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021[1] huma jinsistu li l-kumpens għandu jitħallas għall-perjodu kollu tal-kirja u mhux minn dakinhar li saru sidien tal-propjeta`.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Evelyn Montebello v Avukat Ġenerali et** deċiża fit-13 ta' Lulju 2018, isostnu li m'għandhux jingħata widen l-argument fejn jingħad illi dewmien da parti tar-rikorrenti sabiex tipproċedi b'dawn il-proċeduri għandu jwassal għal tnaqqis fil-kumpens.

B'referenza għall-kawża **Mary Fatima Vassallo et vs Awtorita tad-Djar** deċiża minn din il-Qorti kif preseduta fid-19 ta' Novembru 2021, ir-rikorrenti jsostnu li fil-każ odjern għandu jingħata l-istess rimedju li ngħata dakinhar u ċioe` l-iżgumbrament tal-intimati Ghigo mill-propjeta` de quo, u dan sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jirriprendu pussess tal-propjeta tagħhom.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Anna Galea et v Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2019, huma jsostnu li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sapportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

[1] Kif ukoll Alessandra Armla minn Noel Radmilli vs Joseph Ellul et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru 2018 u Radmilli v Malta deċiża mill-Qorti Ewropea fit-13 ta' Jannar 2022.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Minn tagħhom l-intimati **George u Louise Ghigo** isostnu li huma ma humiex il-leġittimi kuntraditturi fil-kawża odjerna u dana stante li b'referenza għal ġurisprudenza notrana[2], kwistjonijiet dward-drittijiet fundamentali tal-bniedem jorbtu biss lill-Istat u għaldaqstant sabiex jiġu salvagwardjati d-drittijiet tal-atturi m'għandhux ikun ta' dannu għall-intimati Ghigo u dan partikolarment in vista tal-fatt li huma dejjem imxew mal-liġi.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni dwar in-non eżawriment tar-rimedji ordinarji, l-intimati Ghigo jsostnu li r-rikorrenti għandhom proċeduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u għalhekk il-mekkaniżmu li qed jipprovdi l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa mezz xieraq ta' rimedju li huwa disponibbli għar-rikorrenti u għalhekk din il-Qorti għandha tastjeni milli teżerċita is-setgħat tagħha fil-kawża odjerna.

Dwar il-prinċipju ta' proporzjonalita` huma jsostnu illi b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Urbarska Obec Trencianske Biskupice vs Slovakia (**deċiża fis-27 ta' Novembru 2007), il-kumpens mhux neċessarjament għandu jkun ekwivalenti għall-valur tas-suq. Isostnu li l-Gvern ħaseb f'*fair balance* permezz tal-Att X tal-2009 u l-artikolu 4A tal-Kap 69.

Fir-rigward ta' spejjeż isostnu li huma m'għandhomx ibgħatu spejjeż ta' dawn il-proċeduri iżda huwa l-istat li għandu jsofri dawn.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Minn naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, jissottometti li fir-rigward tat-titolu li għandhom ir-rikorrenti fuq din il-propjeta, la darba jidher li l-propjeta għaddiet għand ir-rikorrenti fl-2014, ma jistgħux jilmentaw dwar leżjoni tad-drittijiet sa minn qabel dik id-data.

Isostni li l-affidavit tar-rikorrenti ma jirreferix għall-propjeta de quo iżda għal propjeta` diversa. Jgħid li minkejja li fir-rikors promotur ingħad li l-fond de quo ilu mikri mis-sena 1981, ma nġiebet l-ebda prova konkreta ġuramentata li turi li l-fond kien mikri qabel is-sena 1995 u li għalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 japplikaw. B'referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Joseph Farrugia et vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża fis-7 ta' Ottubru 2020 jgħid li la darba ma jirriżultax suffiċjentament li l-kirja in kwistjoni bdiet qabel l-1995, il-Qorti m'għandha l-ebda alternattiva oħra ħlief li tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

Fir-rigward ta' dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, jekk kemm -il darba dina l-Qorti jidhrilha illi l-kirja hija waħda ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jgħid li m'għandux jinsab ksur. In sosten ta' dan isostni li t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll fuq l-ammont tal-kera jistgħu jikkostitwixxu forma ta' interferenza fl-użu tal-propjeta` fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu u għalhekk irid jiġi eżaminat jekk tali kontroll hux

[2] **Buttigieg vs Mizzi** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Ottubru 1989, **Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015

ġustifikat taħt il-Konvenzjoni Ewropea. B'referenza għal **Hutten-Czapska v. Il-Polonja** isostni li interferenza mill-istat hija permessibli jekk kemm il-darba:

1. Il-miżura meħuda mill-istat tkun saret taħt qafas legali
2. L-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu
3. Li l-miżura żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Isostni li l-ewwel element jinsab pjenament sodisfatt u dana stante li huwa rikonoxxut li l-Istat jista` jinterferixxi għal skopijiet favur l-inkwilini. Fir-rigward tat-tieni element jgħid li ġie bosta drabi mtenni kemm mill-qrati lokali u kemm mill-organi tal-Kunsill tal-Ewropea li l-Istat huwa fil-liberta` li jekk ikun meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta għall-interess ġenerali u huwa ben akkolt li l-kontrol tal-propjeta` fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali huwa permessibbli u ma jirriżultax mill-atti tal-kawza li l-intimati Ghigo ma jistħoqqilhomx din il-protezzjoni mogħtija lilhom mil-liġi. Fir-rigward tat-tielet rekwiżit isostni li r-rikorrenti ma wrewx li ġarrbu xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-liġijiet tal-kera.

Ikkunsidrat Ulterjorment

<u>Eċċezzjonijiet Preliminari</u>

L-ewwel eċċezzjoni tal-intimati tal-Avukat tal-Istat tirrigwarda t-titolu tar-rikorrenti fuq il-propjeta *de quo*. Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

> *"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Il-Qorti tosserva li kif ben dett mill-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrenti Joseph Azzopardi jitkellem dwar propejta` diversa minn dik mertu tal-proċeduri odjerni, u għalhekk kwalunkwe dikjarazzjoni fl-imsemmi affidavit ma tistax titqies bħala relevanti għal każ odjern.

Minkejja dan, fil-każ odjern jirriżulta car ghall-Qorti illi dak kien zball tal-persuna illi ddeponiet permezz ta' l-affidavit, u dan ukoll meta wiehed iqis li r-rikorrenti ppreżentaw dokumenti estensivi rigward il-provenjenza tat-titolu tagħhom li ma ġew bl-ebda mod kontradetti mill-intimati, liema dokumenti jirreferu ghaz-zewg proprjetajiet msemmija, kemm dik ikkwotata erronjament u kif ukoll dik mertu tal-akwza, peress illi ghandhom provenjenza identika. Ukoll, ir-rapport tal-Perit Borg Costanzi, illi jikkonstitwixxi prova, mhux kontradett u jirreferi esklussivament ghall-fond indikat fir-rikors promotur.

Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrenti u kwindi sejra tichad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

L-intimati Avukat tal-Istat, fit-tieni eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa li r-rikorrenti kellha ġġib prova tal-allegat ftehim tal-kirja dwar il-fond 122, Triq Matty Grima, Bormla u dan sabiex jigi ppruvat illi l-intimati Ghigo igawdu mill-protezzjoni offruta mill-KAP 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-Qorti tinnota li fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat tratta estensivament il-fatt li ma nġiebet ebda prova li turi li l-fond de quo kien mikri qabel l-1995. Minn naha taghhom, ir-rikorrenti, kif fuq jinghad, kien aktar jinteresshom il-quantum tal-kumpens illi qed jippretendu, u din l-eccezzjoni, kemm fl-istadju tal-provi u kif ukoll fin-nota ta' osservazzjonijiet, ma tawha importanza ta' xejn.

Il-Qorti primarjament tosserva illi huwa veru illi l-intimat George Ghigo, fl-affidavit tieghu, ighid illi l-kera gholiet skond il-ligi, izda la jinghad skond liema ligi u wisq aktar, kellhom kull opportunita' r-rikorrenti illi jressquh in kontro-ezami u ighid meta bdiet il-kirja – haga illi ma ghamlux. Ghaliex ghalkemm l-intimat Ghigo ighid illi krew meta zzewwgu, b'dana kollu lanqas id-data taz-zwieg taghhom ma tirrizulta. Mid-depozizzjoni ta' George Ghigo ma jirrizulta xejn dwar il-bidu tal-kirja u/jew il-kundizzjonijiet tal-kera meta nghatat bidu.

Il-Qorti ghalhekk tqis illi huwa minnhu dak sollevat mill-Avukat tal-Istat, illi ma tirrizultax meta nghatat bidu il-kirja tal-fond mertu tal-kawza, u allura ma jistghax jinghad jekk il-kirja fuq il-fond mertu tal-kawza hix regolata bil-KAP 69 tal-Ligijiet ta' Malta jew le.

Jirriżulta li l-unika indikazzjoni ta' data dwar meta kien mikri l-fond de quo tirriżulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Dottor Andrea Micallef fl-24 t'April 2014, u ċioe` li kien mikri flis-sena 2014, izda dan ma jabbastax

Il-Qorti tosserva wkoll illi minkejja li l-Avukat tal-Istat ressaq din l-eċċezzjoni sa mill-bidu nett tal-proċeduri u għalhekk ir-rikorrenti kienu ben konsapevoli li kienet qed tiġi kkontestata l-applikabbilita` tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward tal-kirja in kwistjoni, ir-rikorrenti m'għamlu l-ebda sforz sabiex jipproduċu l-provi necessarji biex juru meta bdiet il-kirja in kwistjoni.

In vista tas-suespost, ma ġiex pruvat għas-sodisfazzjon ta' din il-Qorti li l-fond *de quo* kien fil-fatt mikri qabel l-1995 u konsegwentament li l-kirja tiegħu hija regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti ma għandha l-ebda alternattiva oħra ħlief li tiċħad it-talbiet rikorrenti fuq nuqqas ta' provi.

Il-Qorti ssib konfort ghat-tehid ta' din id-decizjoni ukoll fis-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) fil-kaz **Joseph Farrugia et vs l-Avukat tal-Istat et**[3] fejn intqal:

> *L-Avukat tal-Istat eccepixxa wkoll illi l-atturi ghandhom iressqu prova ta' meta bdiet il-kirja sabiex jigi determinat liema regim legali huwa applikabbli ghal din il-kirja. Din il-prova hija wahda krucjali, stante illi t-*

[3] 47/2020MCH deciza 7.10.2021

talbiet attrici huma mmirati lejn il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li japplika biss fil-konfront ta' kirjiet li bdew qabel l-1995. Ghalhekk, sabiex it-talbiet attrici jkunu sostenibbli, l-atturi ghandhom l-ewwel nett iressqu prova sodisfacenti illi l-kirja mertu ta' dawn il-proceduri bdiet qabel l-1995.

Il-Qorti tosserva illi hadd mill-atturi ma kien kapaci jixhed dwar meta bdiet il-kirja. Joseph Farrugia qal biss illi l-kirja bdiet ferm qabel l-1995, izda ma kienx kapaci jaghti imqar hjiel tas-sena approssimativa meta bdiet il-kirja. Ghalkemm gew prezentati kopji ta' ricevuti tal-kera mhallsa, dawn ir-ricevuti jmorru lura ghas-sena 2000 u ghalhekk m'humiex prova sufficjenti illi l-kirja mertu ta' dawn il-proceduri hija rregolata permezz tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-Qorti tosserva wkoll illi minkejja li l-Avukat tal-Istat ressaq din l-eccezzjoni sa mill-bidu nett tal-proceduri u ghalhekk l-atturi kienu ben konsapevoli li kienet qed tigi kkontestata l-applikabbilita` tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward tal-kirja in kwistjoni, l-atturi m'ghamlu l-ebda sforz sabiex jipproducu l-provi necessarji biex juri meta bdiet il-kirja in kwistjoni.

Ikkonsidrat ghalhekk li ma jirrizultax sufficjentement li l-kirja in kwistjoni bdiet qabel l-1995, il-Qorti ma ghandha l-ebda alternattiva ohra hlief li tichad it-talbiet attrici fuq nuqqas ta' provi.

Il-Qorti ser tgħaddi ghalhekk biex tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Għaldaqstant, ghal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeciedi billi filwaqt illi tichad l-ewwel eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat, tilqa' t-tieni eccezzjoni tieghu u konsegwentament tiċħad it-talbiet kollha attrici stante nuqqas ta' provi dwar meta bdiet il-kirja u l-applikabbilita' tal-KAP 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-kirja tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri.

L-ispejjez kollha ghandhom jigu sopportati mir-rikorrenti.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur