QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum it-Tnejn 4 ta' Marzu, 2024

Rikors Kostituzzjonali Nru: 286/2021MH

Numru:

Christopher Sella f'isem u għan-nom ta' Maria Dolores Sella u Maria Anna Moglia

vs

John Cordina, Joan Cordina u l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali ta' Christopher Sella noe et tad-29 t'April 2021** permezz ta' liema ġie premess u mitlub -

"1. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjetà 12, Flat 1, "Marie", Triq l-Għollieq, St. Venera. (Dok. A')

2. Ir-rikorrenti jikru dan il-fond lill-intimati John u Joan Cordina li jżommu l-fond b'kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tintitola lis-sidien rikorrenti jirċievu kera fis-somma ta' sitt mija tmienja u disgħin Euro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€698.82c) fis-sena, liema rata tista' biss tiżdied biss kull tliet snin u limitatament skont l-indiċi tal-inflazzjoni provduti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Il-protezzjoni li jgawdu minnha l-inkwilini tinkludi provvedimenti fil-liġi li jċaħħdu lis-sidien rikorrenti milli jieħdu l-pussess lura tal-proprjetà, b'dana li huma sfurzati jibqgħu jaċċettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja – b'mod perpetwu – u b'massimu ta' kera

li tiżdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-kera perċepita llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l bogħod minn dak li r-rikorrenti setgħu u jistgħu jiksbu fis-suq miftuħ, kieku ma hemmx il-liġi li tipprevjeni dan.

4. Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, jikkreaw żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilini (l-intimati John u Joan Cordina), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taħt l-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-seħħ kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u kif ukoll wara, u għadu fis-seħħ sal-lum.

5. Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien

f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

6. Ir-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-ħtiġijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, stante l-fatt li huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum u anke minħabba li effettivament jistgħu biss jirċievu dak l-ammont kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

7. Dawn id-dispożizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux ġustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

8. Din il-Qorti kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea pronunzjaw ruħhom dwar din il-materja diversi drabi. F'din il-kawża l-esponenti qegħdin jagħmlu s-solita talba għall-kumpens biex jiġu rimedjati l-leżjonijiet passati. Issir riferenza għal dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ta' Portanier vs Malta (App No. 55747/16), li idderiġiet il-qrati Maltin jagħtu rimedju verament effettiv, bla ma s-sidien ikollhom għalfejn jagħmlu proċeduri dupplici biex jottjenu solljev għal-jeddijiet tagħhom. Dan, anke fid-dawl tal-fatt li fl-istess każ intqal illi ħlas ta' kumpens jista' ma jkunx biżżejjed biex jindirizza vjolazzjoni taħt il-Konvenzjoni.

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati 'l għaliex ma għandhiex din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

1. Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali

tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. Tiddikjara konsegwentement illi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet.

3. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

4. Tiddikjara illi b'konsegwenza tat-talbiet preċedenti, l-intimati John u Joan Cordina ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta biex tissokta fil-kirja;

5. Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/d-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas dik is-somma hekk likwidata;

6. Tagħti kull rimedju u/jew provvediment ieħor meħtieġ.

Bl-imgħax legali fejn applikabbli, bl-ispejjeż kontra l-intimati.

Rat **ir-risposta tal-Avukat tal-Istat tal-1 ta' Settembru 2021**[1] permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

"1. Illi preliminarjament, l-esponent jirrileva li Christopher Sella m'għandux kapaċita' li jidħol fil-vesti ta' rikorrenti għan-nom u in rappreżentanza ta' Maria Dolores Sella ai termini tal-Artikolu 1866 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta ġaladarba, kif indikat ukoll mill-prokura annessa mar-rikors promotur, Maria

[1] Fol 19 et seq

Dolores Sella tirrisjedi fil-gżira Maltija. Għalhekk l-esponent jeċċepixxi l-illeġitimita' ta' Christopher Sella sabiex jidher f'isem u fl-interess ta' Maria Dolores Sella;

2. Illi bla preġudizzju għas-suespost, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża u jridu jġibu prova tal-ftehim tal-kirja tal-fond bl-indirizz ta' 12, Flat 1, "Marie", Triq l-Għollieq, St. Venera. Di piu', ir-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw id-data preċiżata` meta ġiet konċessa l-kirja u jridu jġibu prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija intempestiva stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħu jużufruwixxu ruħhom minnhom biex jipprendu l-pussess tal-fond de quo u jawmentaw il-kirja;

4. Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

6. Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 indikati mir-rikorrenti ma jistgħux jintlaqtu mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba li skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha

tinftehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta`, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

7. Dejjem bla ħsara għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli wkoll għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 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)…";

8. 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-proprjetà. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;

9. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, tajjeb li jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess 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 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;

10. Illi mingħajr preġudizzju u magħdud mas-suespost, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta moqri flimkien mal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat saħansitra bl-Att X tal-2009 minn dejjem kellhom u għad għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ 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;

11. 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 jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea 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;

12. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu 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. 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-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

13. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrenti ċertament li 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, is-sidien jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilini u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, u jistgħu jitolbu reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra;

14. Illi hekk ukoll, dejjem skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma jgħaddux mill-means test. Illi anki f'każ li l-inkwilini jgħaddu mill-means test, il-Bord

li Jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera pendente lite. Inoltre, l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat, jagħti lis-sidien dritt ta' ripriża jekk jirriżulta li l-inkwilini għandhom residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tagħhom u ta' familthom;

15. Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati u

b'hekk ma hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli mhijiex mistħoqqa;

16. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qegħdin jiġu 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. Dan 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;

17. 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. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti 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-istatut;

18. Illi fir-rigward tat-tieni talba tar-rikorrenti, jiġi enfasizzat ukoll li f'każijiet simili ta' dan odjern, kemm il-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll il-Qorti Ewropea jaslu għall-konklużjonijiet tagħhom billi jikkunsidraw iċ-ċirkostanzi partikolari tal-kawża rispettiva u allura joqgħodu lura milli jistabbilixxu prinċipji universali. Isegwi għalhekk, fl-umli opinjoni tal-esponent, li d-deċiżjoni ta' din l-Onorabbli Qorti għandha tikkostitwixxi stat biss fil-konfront tal-partijiet f`din il-kawża partikolari, u ċioe' inter partes;

19. Illi f'kull każ u fir-rigward tat-tielet u s-sitt talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex

tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimat mill-imsemmija proprjeta'. Konsegwentament, f'każ li r-rikorrenti qegħdin jippretendu tali rimedju, din it-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda wkoll;

20. Illi fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;

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-rikorrenti, 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 eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġaladarba 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 tal-intimati John Cordina u Joan Cordina tas-7 ta' Settembru 2021**[2] permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *Illi t-talbiet attriċi, in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż, stante li huma nfondati fil-fatt u*

[2] Fol 26 et seq

fid-dritt u dan kif ser jiġi ampjament spjegat hawn taħt u ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;

2. *Illi in linea preliminari, l-esponenti jeċepixxu illi huma mhumiex il-leġittimi kontradutturi fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dana stante li l-ilment attriċi huwa wieħed t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li ċertament huma ma kkomettewx;*

3. *Illi in linea mas-suespost, huwa għalhekk l-Istat il-leġittimu kontraduttur f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, u għalhekk l-esponenti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż inkorsi kontra r-rikorrenti;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, f'każ li l-parteċipazzjoni tal-esponenti fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bħala essenzjali u meħtieġa, kemm għall-integrita tal-ġudizzju kif ukoll peress li l-proċeduri odjerni jaffetwawhom qua inkwilini tal-fond in kwistjoni, huma m'għandhomx legalment jirrispondu għal kwalsiasi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-liġi applikata;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, stante li huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi għall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazzjoni o meno ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti stante li l-esponenti ma jistgħu qatt jagħtu rimedju għall-allegat leżjoni ta' dritt fundamnetali li ċertament hija ma kkommettewx, l-esponenti m'għandhomx jiġu kkundannati sabiex jiżgombraw mill-fond in kwistjoni, fl-eventwalita li din l-Onorabbli Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;*

6. *Illi inoltre, l-esponenti umilment jeċepixxu li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le u dan kif ġie ssenjalat fis-sentenza fl-ismijiet Josephine Azzopardi et. vs L-Onorevoli Prim Ministru deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali kif diversiment preseduta fis-27 ta' Ġunju 2017;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti jeċċepixxu illi r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu dawk ir-rimedji ordinarji għad-disposizzjoni tagħhom, b'mod partikolari dawk provduti taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat permezz tal-Att XXIV tat-2021;*

8. *Illi in oltre u bla preġudizzju għas-suespost,ir-rikorrenti intavolaw ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Artikolu 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-ismijiet Sella Christopher noe. vs Cordina John et. (Rikors Numru 291/2021), li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu lill-Bord*

sabiex iwettaq it-Test tal-Mezzi fuq l-intimati u f'każ li dawn jissodisfaw it-Test tal-Mezzi, r-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u f'każ li l-intimati ma jissodisfawx dan it-Test, ir-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jordna l-iżgumbrament tal-intimati;

9. *Illi r-rikorrenti ntavolaw ir-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera mingħajr ma stennew l-eżitu tal-kawża quddiem il-Bord;*

10. *Illi in oltre u bla preġudizzju għas-suespost, jingħad illi permezz tal-Att XXIV tal-2021 intlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;*

11. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju, l-esponenti li huma t-tnejn persuni u li dejjem ottemporaw ruħhom mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxew fil-parametri tal-liġi viġenti. Fil-fatt, huma dejjem ħallsu puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta lis-sidien u żammew il-fond f'kundizzjoni tajba;*

12. *Salv eċċezjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

Għaldaqstant, fl-isfond tas-suespost, l-esponenti umilment titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiddikjara l-pretensjonijiet u t-talbiet kollha tar-rikorrenti safejn jolqtu lill-esponenti bħala nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u konsegwentament tiċħadhom.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti jew kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Rat il-provi mressqa mill-partijiet u s-sottomissjonijiet magħmula.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Alexei Pace.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti huma sidien tal-proprjeta' numru 12, appartament 1, "Marie", Triq l-Għollieq, St Venera. L-ilment tagħhom huwa li b'riżultat tal-applikazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009 u senjatament l-artiklu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin isofru ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni") u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Huma qed jitolbu rimedji effettivi għal din il-vjolazzjoni.

L-intimati ssollevaw eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, filwaqt li fil-mertu rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Fil-qosor mill-atti jirriżulta li r-rikorrenti akkwistaw il-fond mertu tal-kawża bis-saħħa ta' wirt. Huma ntavolaw il-proċeduri odjerni għax fil-fehma tagħhom il-liġijiet impunjati huma nġusti partikolarment minħabba li jistabilixxu ħlas ta' kera wisq baxxa meta mqabbla ma dak li jrendi s-suq ħieles.

Fir-relazzjoni tiegħu l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Alexei Pace spjega l-konstatazzjonijiet li għamel fuq il-post waqt l-aċċess li sar fit-18 ta' Mejju 2022. Huwa elenka wkoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles kull ħames snin fil-perjodu bejn l-1974 u l-2021[3].

<u>EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI</u>

1. <u>*Prokura*</u>

[3] Rapport a fol 183 et seq

Fl-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ingħad li Christopher Sella m'għandux kapaċita' li jidħol fil-vesti ta' rikorrenti għan-nom u in rappreżentanza ta' Maria Dolores Sella ai termini tal-Artikolu 1866 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta ġaladarba, kif indikat ukoll mill-prokura annessa mar-rikors promotur, Maria Dolores Sella tirrisjedi fil-gżira Maltija. Għalhekk dan l-intimat eċċepixxa l-illeġitimita' ta' Christopher Sella sabiex jidher f'isem u fl-interess ta' Maria Dolores Sella.

L-artikolu 1866 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk -

"Iżda, il-mandatarju ma jistax joqgħod fil-kawża, bħala attur jew konvenut, fl-isem tal-mandant, għalkemm dan ikun tah din is-setgħa, meta l-mandant innifsu ma jkunx nieqes mill-gżira li fiha l-kawża għandha ssir, bla ħsara dejjem ta' dak li jingħad fl-artikolu 786 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili:

Iżda mandatarju taħt mandat irrevokabbli mogħti bħala garanzija għat-twettiq ta' obbligazzjoni jista' jiftaħ kawża f'isem il-mandant irrispettivament minn din id-dispożizzjoni sabiex jipproteġi jew jenforza d-drittijiet garantiti bil-mandat."

Il-Qorti tinnota li mill-provi mressqa ntwera li –

i. Huwa minnu li skont ir-Reġistru Elettorali tal-2021 ir-rikorrenti Maria Dolores Sella hija residenti fil-fond 12, Belveder, Flat 2, Triq il-Pwales, San Pawl il-Baħar[4];

[4] Fol 66

ii. Madankollu, kif xehdet ir-rikorrenti Maria Dolores Sella stess fl-affidavit tagħha, hija tqatta ħafna perjodi l-Italja u fil-mument li ġiet intavolata l-kawża odjerna ma kinitx tinsab f'Malta. Hija kienet marret l-Italja fid-19 t'April 2021 filwaqt li l-kawża ġiet intavolata fid-29 t'April 2021. Imbagħad irritornat Malta fid-9 t'Awwissu 2021 u reġgħet marret lura l-Italja fil-25 t'Awwissu 2021. Il-biljetti tal-ajru relattivi ġew ukoll esebiti[5];

iii. Ir-rikorrenti xehdet ukoll li minħabba li hija tkun ħafna l-Italja, għamlet prokura lil binha Christopher Sella sabiex jidher għan-nom tagħha fejn meħtieġ[6]. Dan anke minħabba l-fatt li huwa jgħin ħafna fl-amministrar tal-proprjetajiet li għandhom;

iv. Ġew esebiti wkoll id-dokumenti uffiċjali li juru li din ir-rikorrenti hija wkoll ċittadina taljana u għandha residenza hemmhekk.

Meħudin dawn il-provi fil-kuntest tal-artikolu tal-liġi ċitat, il-Qorti hija sodisfatta li Christopher Sella għandu l-kapaċita' sabiex jidher f'isem u fl-interess ta' Maria Dolores Sella fil-proċeduri odjerni.

L-eċċezzjoni hija miċħuda.

2. ***Prova tat-titolu u liġi applikabbli***

Fit-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat intalbet il-prova –

- tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri;
- tal-ftehim tal-kirja;
- id-data preċiżata' meta ġiet konċessa l-kirja;

[5] Fol 72 u 72
[6] Fol 5

- li tali kirja hija regolata bil-Kap 69;

Dwar il-prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond in kwistjoni

Kif ġie ripetutament asserit mill-Qrati, f'kawżi ta' natura kostituzzjonali mhuwhiex imperattiv li hija tressaq prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża.

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 tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti ġabu prova li huma sidien tal-fond in kwistjoni bi provenjenza minn wirt kif intwera mid-dikjarazzjoni *causa mortis*.

Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din il-parti tal-eċċezzjoni.

Dwar il-prova tal-ftehim tal-kirja, id-data meta ġiet konċessal-kirja u li tali kirja hija regolata bil-Kap 69

Fir-rikors promotur ir-rikorrenti jippremettu li huma jikru dan il-fond lill-intimati John u Joan Cordina li jżommu l-fond b'kirja protetta ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ma ġie preżentat ebda ftehim ta' kiri. Fid-dikjarazzjoni causa mortis issemma biss li l-appartament mertu tal-kawża *"jinsab mikri taħt kirja residenzjali antika u protetta[7]"*.

Madankollu l-Qorti hija tal-fehma li mill-provi mressqa jirriżulta li l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta mhuwhiex applikabbli għall-fattispeċje tal-każ odjern. F'dan taqbel ma dak sottomess mill-Avukat ta' l-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu fir-rigward.

Il-Qorti tosserva li –

1. Ġie preżentat mill-Avukat tal-Istat Ċertifikat ta' Dekontroll numru 8919/1974 maħruġ mill-Aġenzija Identity Malta li juri li l-fond in kwistjoni kien ġie reġistrat bħala fond dekontrollat fit-2 t'Ottubru 1974 ai termini tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar tal-1959[8];

2. Ir-rikorrenti b'ebda mod ma rreaġixxew għal dan il-fatt, la fil-provi u lanqas fin-Nota ta' Sottomissjonijiet. La qatt ġiet kontestata l-awtentiċita' ta' dan iċ-ċertifikat, la qatt intalab l-isfilz tiegħu u wisq inqas tressqu provi kuntrarji;

[7] Fol 11
[8] Fol 182

3. Għalkemm ma tressaqx rappreżentant ta' Identity Malta biex jixhed b'rabta mal-kontenut ta' dan iċ-Ċertifikat il-Qorti tqis li l-preżentata tiegħu hija konformi mal-**artikolu 627 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** li jipprovdi hekk -

"Id-dokumenti msemmijin hawn taħt huma ammissibbli bi prova bla ma tkun meħtieġa ebda prova oħra tal-awtentiċità tagħhom, ħlief dik li tidher minnhom infishom, u jippruvaw dak li jkun fihom, sakemm ma jiġix ippruvat il-kuntrarju:

(a) l-atti tal-Gvern ta' Malta, iffirmati mill-Ministru jew mill-kap tad-dipartiment li minnu jkunu ħarġu, jew, fl-assenza ta' dan, mid-deputat, assistent jew uffiċjal ieħor li jiġi warajh fil-grad, awtorizzat li jiffirma dawkl-atti;

(b) ir-reġistri ta' dipartiment tal-Gvern ta' Malta;

(ċ) l-atti pubbliċi kollha ffirmati mill-awtoritajiet kompetenti, u maħruġin fil-Gazzetta tal-Gvern;

(d) l-atti tal-Gvern ta' Malta, stampati bl-awtorità tal-Gvern u ppubblikati regolarment;
(e) l-atti u r-reġistri tal-qrati tal-ġustizzja u tal-qratiekkleżjastiċi ta' Malta;

(f) iċ-ċertifikati maħruġin mill-Uffiċċju tar-ReġistruPubbliku u mir-Reġistratur tal-Artijiet;

(g) it-testimonjal magħmul taħt l-awtorità tal-Qorti tal-Kummerċ;

(h) id-dokumenti msemmija fl-artikolu 68, fis-subartikolu(3) tal-artikolu 95, fl-artikolu 227 u, safejn japplika l-artikolu 227, fl-artikolu 274 tal-Att dwar il-BastimentiMerkantili kif provdut fl-imsemmija dispożizzjonijiet."

4. Il-Qorti tqis infatti li ċ-Ċertifikat ta' Dekontroll numru 8919/1974 jaqa' fil-parametri tal-paragrafu (b) ta' dan l-artikolu bħala estratt mir-reġistru ta' Dipartiment tal-Gvern. Kwindi ma hemmx bżonn ta' prova tal-awtentiċita' tiegħu.

5. Ingħad hekk fil-każ **Carmel sive Charles Mifsud et vs L-Avukat tal-Istat et deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Jannar 2024** fir-rigward ta' dokument ta' non-dekontroll ta' fond li kien inħareġ mill-Land Valuation Office fi ħdan l-Aġenzija Identity Malta -

"15. Fl-aggravju tagħha l-intimata Garzia tgħid illi Dok C (fol.18), li huwa dokument maħruġ mill-Land Valuation Office fi ħdan Identity Malta, mhux prova valida għaliex mhuwiex dokument uffiċjali ai termini tal-Artikolu 627 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta........ In oltre l-intimata saħqet:

"Id-dokument "C" anness mar-rikors kostituzzjonali huwa effettivament biss ittra fuq letter head ta' Identity Malta iffirmata minn certu Benjamin Spiteri li tghid li skond l-"available records" tal-Malta Public Registry ma jirrizultax li seħħ xi dekontroll tal-appartament in kwistjoni. L-esponenti ma taqbilx li dan huwa xi "dokumenti ufficcjali" kif qalet l-Ewwel Onorabbli Qorti billi tali dokumenti ma jinkwadrax bhal wiehed mid-dokumenti li skond l-Artikolu 627 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta ma jinħtiġux prova oħra tal-awtentiċita' tagħhom ħlief dik li tidher minnhom infishom. Meta fl-Artikolu 627 tal-Kap.12 il-liġi tirreferi ghal ċertifikati maħruġin mill-Uffiċju tar-Reġistru Pubbliku u mir-Reġistratur tal-Artijiet qed tirreferi ghal-ċertifikati uffiċjali bhala noti tal-insinwa debitament irregistrati u certifikati ta' titolu mhux semplice ittra bhal dik in ezami."

(........)

F'dan il-każ l-aggravju in kwistjoni huwa ċċentrat fuq il-konsiderazzjoni li għamlet l-Ewwel Qorti fir-rigward tal-kategorizzazzjoni tagħha tad-Dok C u ċjoè jekk dan jaqax fil-parametri tal-Art. 627 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement ser timxi sabiex tikkunsidra l-istess aggravju.

(........)

18. Tikkunsidra, illi skond il-liġi sussidjarja 158.01 u intitolata Regolamenti dwar ir-Reġistrazzjoni ta' Djar ta' Abitazzjoni Dekontrollati, jinżamm, mill-Uffiċjal tal-Valutazzjoni ta' l-Artijiet, reġistru ta' djar ta' abitazzjoni reġistrati minnu bħala djar imneħħija mill-kontroll skond id-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar. Konsegwentement u fid-dawl tal-provi mressqa, ma jidhirx li setgħa jiġi ppreżentat ċertifikat ta' non-dekontrol, u dan stante li mil-liġi sussidjarja suċitata, ir-Reġistru ta' Djar ta' Abitazzjoni Dekontrollati miżmum mill-Uffiċjal tal-Valutazzjoni ta' l-Artijiet jinkludi biss dawk id-djar li huma dekontrollati.

(........)

20. Tikkunsidra illi għall-finijiet tal-Artikolu 627 tal-Kap 12, li bħala artikolu ilu mhux mittiefes sa mill-emendi introdotti permezz tal- Att XXII tal-1976, il-Land Valuation Office fi ħdan Identity Malta, anke jekk illum il-ġurnata Identity Malta hija aġenzija regolata permezz tal-Liġi Sussidjarja 595.07, jaqa' fil-parametri tal-istess Artikolu 627 tal-Kap 12.

21. Tikkunsidra ukoll illi għalkemm Dok C ma kinx xi estratt mir-reġistru nnifsu, dan ġie maħruġ abbażi tal-istess reġistru msemmi. Illi l-qrati nostrana kienu tal-istess ħsieb:

"Illi l-Qorti tqis li f'dan ir-rigward dak li jallegaw ir-rikorrenti mhuwiex minnu u mhix sejra toqgħod fuqu. Fl-ewwel lok, jidher li l-bini meħud minn idejn l-awturi tar-rikorrenti mertu ta' din il-kawża kien tassew ġarrab ħsarat estensivi bil-ħidma tal-għadu matul it-Tieni Gwerra. Fit-tieni lok, mhuwiex minnu li l-Gvern dam bosta snin biex il-bini li ħa użah għall-għanijiet li għalih f'Jannar tal-1948 id-Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi kien semma f'ittra tiegħu li biha talab lit-Teżor iniedi l-proċess biex il-ġid jittieħed taħt titolu ta' pussess u użu. Il-Qorti tqis li kemm l-imsemmija ittra (li tfisser il-bini bħala "blitzed block of buildings") u kif ukoll ir-rapporti maħruġa mill-perit imqabbad mill-LVO ftit taż-żmien qabel (li jgħidu espressament li l-bini ma kienx għadu abitabbli) jikkostitwixxu provi ammissibbli li wieħed jista' joqgħod fuqhom dwar dak li jidher minnhom u bla ma hemm il-ħtieġa ta' prova oħra dwar l-awtentiċita' tagħhom, ladarba huma dokumenti li joħorġu minn reġistri ta' dipartiment tal-Gvern (emfażi miżjuda). Il-Qorti żżid tgħid li kieku wkoll ix-xhieda mressqa mir-rikorrenti titqies ta' min joqgħod fuqha, hemm xhieda mressqa minnhom stess li turi li, sassnin ħamsin tas-seklu l-ieħor, il-bini kien twaqqa' u minfloku ttella' bini tal-Gvern maħsub għall-akkomodazzjoni soċjali diċenti u biex jitneħħew il-kerrejja mill-inħawi ("slum clearance");

39 Dok "MFD" f'paġġ. 221 tal-proċess

40 Dokti "MFA" sa "MFC", f'paġġ. 212 – 218 tal-proċess

41 Art. 627(b) tal-Kap 12

42 Xhieda ta' Antoinette Micallef f'paġġ 167 – 8 tal-proċess

43 Art. 5 tal-Kap 882

22. Jingħad illi hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-dokument C jaqa' fil-parametri tal-Artikolu 627 sub-inċiż (b) li jirreferi għall-reġistri ta' dipartimenti tal-Gvern

ta' Malta. F'dal-każ id-dokument ġie maħruġ mill-Land Valuation Office fi ħdan l-Identity Malta abbażi ta' informazzjoni mir-reġistru tal-istess:

"I do hereby certify that according to Malta Public Registry available records, no decontrol of the apartment number 4, forming part of Capri Court, formerly Gasan Court and located in Emanuel Galizia Street, formerly a new unnamed street abutting onto Princess Margaret street, Ta' Xbiex took place."

23. Illi minn aspett ta' bilanċ ta' probabiltajiet, din il-Qorti tikkondividi dak ikkunsidrat mill-Ewwel Qorti u ċjoè li d-dokument maħruġ mill-Land Valuation Office għandu valur probatorju aktar f'saħħtu mill-iskrittura privata ta' lokazzjoni (vide Dok B a fol. 15). Konsegwentement din il-Qorti tqis li ma ġiex ippruvat "il-kuntrarju" kif jirrikjedi l-Artikolu 627 tal-Kap. 12 u b'hekk sejra tiċħad dan it-Tieni Aggravju tal-Intimata."

6. B'referenza għall-każ appena ċitat il-Qorti tqis ulterjorment li jekk id-dokument ta' non dekontroll hemm imsemmi ġie meqjus li kellu valur probatorju aktar b'saħħtu mill-iskrittura privata ta' lokazzjoni li kienet ġiet esebita fl-atti ta' dawk il-proċeduri, kemm aktar għandu valur probatorju b'saħħtu ċ-Ċertifikat ta' Dekontroll numru 8919/1974 fil-każ odjern li mhux biss huwa maħruġ b'konformita' mar-regolamement 14 tal-L.S 158.01 iżda wkoll li ma huwa kontradett minn ebda prova oħra.

7. **Dan kollu jfisser li l-liġi applikabbli għall-każ odjern kellha tkun l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll ta' Djar (Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta).**

8. Il-Qorti tkompli tinnota li mill-atti rriżultaw provi oħra li jikkoroboraw il-fatt li fil-każ odjern il-liġi applikabbli hija l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Jiġi nnutat infatti li l-irċevuti tal-ħlasijiet preżentati mill-intimati Cordina juru biċ-ċar li l-

fond mertu tal-proċeduri odjerni kien ingħata lilhom b'konċessjoni enfitewtika. Fil-parti ta' fuq tal-ewwel riċevuta datata 3 t'Ottubru 1974[9] hemm miktub hekk–

"Ċens għal 17 -il sena mit-3 t'Ottubru 1974 fl-atti tan-nutar John Cachia."

9. L-istess riċevuti juru wkoll li matul dawk is-sbatax -il sena, ma' kull ħlas li sar mill-intimati Cordina, mid-diċitura "kera/ċens" printjata fuq l-irċevuti kienet dejjem tiġi ngassata l-kelma "kera" biex b'hekk jintwera mingħajr dubju li dak il-ħlas kien qiegħed isir b'rabta mal-konċessjoni enfitewtika msemmija.

10. Jirriżulta wkoll li mal-iskadenza ta' dak il-perjodu, mill-irċevuta datata 3 t'Ottubru 1991[10] 'l quddiem, mid-diċitura msemmija kienet bdiet tiġi ngassata l-kelma "ċens" biex jintwera li ċ-ċens kien ġie konvertit f'kera u fejn anke l-ħlas irdoppja minn €174.70 (Lm75) għal €349.40 (Lm150) u baqa' jiżdied ai termini tal-istess Kap 158.

11. Raġġunti dawn il-konklużjonijiet, u ladarba l-lanjanzi kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti huma evidentement ibbażati fuq liġi li ma hijiex applikabbli għall-każ odjern, isegwi li din il-Qorti hija prekluża milli tipproċedi ulterjorment dwar il-bqija tal-eċċezzjonijiet u t-talbiet tal-partijiet. F'dan ir-rigward tagħmel ukoll referenza għal dak li qalet din il-Qorti diversament preseduta in tematika fl-ismijiet **Chris. Sella noe va Laurence Ancilleri**[11].

12. Il-bqija ta' din l-eċċezzjoni sejra għalhekk tintlaqa' kif ingħad aktar l-isfel.

[9] Fol 75
[10] Fol 109
[11] Deċiża 22/04/2022 Rikors 287/2021LM Mhux Appelata.

13. Pero’ qabel ma l-Qorti tgħaddi biex tagħlaq din il-vertenza, tagħmel din il-kunsiderazzjoni ulterjuri, illi sakemm ingħatat din id-deċiżjoni, ir-rikorrenti, kif għamlu uħud qabilha indotti fl-istess żball, setgħet għamlet rikors, anke ai termini ta’ l-artikolu 175 tal-Kap 12, biex il-Qorti tikkunsidra d-debita korrezzjoni. Dan ma sarx. Din il-Qorti ħadet ukoll l-iżbriga li tivverifika mid-Digi Courts kull att presentat f’din il-kawża għas-serħan tal-moħħa. Ebda talba ta’ din in-natura ma ġiet hekk avvanzata.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta’ u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, tilqa’ t-tieni eċċezzjoni safejn deċiż fis-sentenza filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet ta’ John Cordina u Joan Cordina;

3. Tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Maraya Aqulina
Dep. Reġ.