QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

Onor. Imħallef Dr. Giovanni M Grixti LL.M., LL.D.

Rikors Nru: 249/22GG

Anna Maria Buhagiar (K.I. nru. 266460(M)); Cecily Buhagiar (K.I. nru. 353436(M)); Gerald Buhagiar (K.I. nru. 269163(M)); Pauline Bonnici (K.I. nru. 123740(M)); Antoinette Aquilina (K.I. nru. 1085844(M)); Anna Farrugia (K.I. nru. 367550(M)); Lizabeth Privitera (Passaport nru. M1718767); Nathalie Coulter (Passaport nru. K0726351); Anthony Farrugia (Pasaport nru. L6930618) u Jason Farrugia (Passaport nru. L735576)

vs.

L-Avukat tal-Istat; u

Rita Frendo (K.I. nru. 035697M) ghal kull interess li jista' jkollha

Illum 7 ta' Marzu 2024.

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Anna-Maria Buhagiar et** ippreżentat quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fid-19 ta' Mejju 2022, bis-segwenti premessi u talbiet b'allegazzjoni ta' lezjoni

ta' jedd fundamentali fit-thaddim tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta:

1. Ir-Rikorrenti huma sidien tal-proprjeta' *ossia* l-fond 25, Flat 5, St. George's Street, Gzira.

2. L-inkwilin ilha tokkupaw l-fond sufferit ghal żmien twil taht titolu ta' kera stabbilit u miżmum taht id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi ghalhekk l-intimata baqghet tgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u thallas kera baxxa immens, illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, minghajr ma nzamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa , speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjeta' kapaċi iġġib fis-suq miftuh.

4. Illi huwa stat ta' fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, tal-Ligijiet ta' Malta, tal-anqas qabel dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill-intimata li tibqa' tghix fil-fond suriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibli jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta ghal relazzjoni sforzata ta sid u inkwilin ghall-perjodu indefinit.

5. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, minghajr ma gew moghtija kumoens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond. Ghaldaqstant gew privati mill-proprjeta' taghhom bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

6. Il-Livell baxx ta' kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilita' tat-tehid lura ta' proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawk l-ahhar decimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

7. Ghalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, d-drittijiet taghhom gew miksura ai termini tal-Ewwel Artikolu ta' L-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement ghandhom dritt jirċievu kumpens, stante illi gew privata, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-ligi, u/jew minhabba l-Att X tal-2009, gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhoma ossia tal-fond 25, Flat 5, St George's Street, Gzira bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu

tal-Ewwel Protocol tal-konvenzjoni Ewropeja (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-ligijiet succitati fit-talba preċedenti;

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-hatra ta' perit nominandi;

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati;

5. Taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

Bl-ispejjez u l-imghax legali kontra l-intimati li min issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-**Risposta** ta' **l-Avukat tal-Istat**[1] ippreżentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fis-7 ta' Lulju 2022, li permezz taghha eccepixxa li:

1. Illi qabel xejn għandhom jinġiebu provi xierqa li juru kif il-fond bin-numru *25, Flat 5, St. George's Street, Gzira,* huwa tassew soġġett għal kirja li hija mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-**Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta)**. Fin-nuqqas, ikun nieqes għal kollox l-interess ġuridiku tar-rikorrenti sabiex jipproponu din il-kawża;

[1] Fol. 26 sa 29

2. Illi bla ħsara għal dak suċċepit, għandha tinġieb il-prova tat-titolu illi r-rikorrenti jgawdu fuq il-fond mertu tal-proċeduri odjerni, u għandhom jinġiebu wkoll dawk il-provi li bihom jintwera s-sehem attwali li kull wieħed u waħda mir-rikorrenti allegatament igawdu mill-propjetà mertu tal-proċeduri odjerni, hekk kif allegat minnhom. F'dan ir-rigward għandha wkoll tinġieb l-aħjar prova li biha jintwera kif dawn l-ishma ġew trasmessi għal fuq kull wieħed u waħda mir-rikorrenti;

3. Illi fil-mertu, u dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, jinkombi fuq ir-rikorrenti li jippruvaw kif huma jew inkella l-anteċessuri fit-titolu tagħhom kienu b'xi mod sfurzati li jikru l-fond lill-intimata Rita Frendo. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-ilmenti tar-rikorrenti m'għandhomx jiswew għaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi ħaġa li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti b'mod imġiegħel mill-Istat, iżda tkun konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tar-rikorrenti jew tal-anteċessuri tagħhom li aċċettaw li jidħlu f'dik l-għamla ta' kuntratt;

4. Illi d-drittijiet fundamentali lamentati mir-rikorrenti jaqgħu fil-kategorija ta' drittijiet *'personalissimi'* li mhumiex trasferibbli *'causa mortis'*, u b'hekk ir-rikorrenti ma jistgħu jilmentaw minn ebda ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom għal dawk il-perjodi li matulhom ma kellhom l-ebda jedd li jirċievu xi frottijiet mill-kirja tal-fond in mertu *(ara f'dan is-sens **Austin Demajo et vs Avukat tal-Istat et – 02/12/2021 – Rik. 8/2021GM**)*;

5. Illi safejn ir-rikorrenti qed jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, 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-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ. Fil-fehma tal-esponent, id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kemm kif kienu jaqraw qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tat-tali Att għandhom:

(i) għan leġittimu għaliex joħorġu mil-liġi;

(ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u

(iii) iżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

6. Illi bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu

7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 t'April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

7. Illi in oltre, mad-dħul fis-seħħ tal-**Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta,** ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera biex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Il-Qorti Kostituzzjonali diġà tenniet kemm-il darba li żieda fil-kera bir-rata ta' qrib it-tnejn fil-mija (2%) hija meqjusa li żżomm bilanċ tajjeb u ġust bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku. Il-Qorti Kostituzzjonali tenniet ukoll li l-fatt li jista' jkun hemm min huwa lest li jħallas kera b'rata li hija għola minn 2% ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-poplu li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomadozzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żidiet tal-kera;

8. Marbut sfiq mal-eċċezzjoni preċedenti, bis-saħħa tal-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, kif introdott bl-**Att XXIV tal-2021,** sidien bħalma allegatament huma r-rikorrenti ngħatatilhom il-possibilità li jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilini ma jkunx ħaqqhom il-protezzjoni mill-Istat għaliex ma jissodisfawx il-Kriterju tat-Test

tal-Mezzi, hekk kif stabbilit fl-L.S. 16.11. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċizzju mhuwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda jista' jerġa' jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrejja (ara paragrafu 8 tal-Artikolu 4A tal-Kap 69);

9. Illi jsegwi għalhekk illi t-talbiet attriċi m'għandhomx jintlaqgħu, iżda anke li kieku stess din l-Onorabbli Qorti kellha ssib ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-perjodu ta' **<u>qabel</u>** id-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti;

10. Illi bla ħsara għal dak suċċċepit, f'każ li din l-Onorabbli Qorti xorta tiddeċiedi li tillikwida xi kumpens għal dak il-perjodu ta' qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, tali kumpens għandu jkun aġġustat *pro-rata* skont is-sehem tal-parti li l-Qorti jidrilha li għandha dritt għalih. In oltre, dan il-kumpens għandu jirrifletti:

(i) Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku;

(ii) Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

(iii) Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;

(iv) Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kera mingħand l-inkwilini;

11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent Avukat tal-Istat umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat ir-**Risposta** ta' **l-intimata Rita Frendo**[2]ipprezentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fl-8 ta' Lulju 2022, li permezz taghha eccepiet illi:

1. Illi l-esponenti tikkonferma illi hi l-inkwilina tal-fond numru 25, Flat 5, St. George's Street, Gżira;

2. Illi l-esponenti, hija armla b'diversi diffikultajiet mediċi u intelletwali u m'għandha ebda residenza oħra għajr il- fond numru 25, Flat 5, St. George's Street, Gżira;

3. Illi l-esponenti mhix il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri u m'għandhix twieġeb għat-talbiet rikorrenti, stante li r-rimedju effettiv li qiegħed jintalab mir-rikorrenti huwa dikjarazzjoni dwar jekk liġi u proċeduri dwar kirjiet li jmorru lura għal qabel l-1995 kif promulgata mill-istat u l-awtoritajiet relattivi illediet id-dritt tagħhom għat-tgawdija ta' proprjeta', u qiegħdin jitolbu kumpens ta' dan. Illi ċertament li l-esponenti ma taħtix għal mod kif il-

[2] Fol. 30 sa 31

leġislatur deherlu li għandu jirregola s-settur tal-kera tul is-snin u għaldaqstant għandha tiġi liberata mill-ġudizzju;

4. Illi mingħajr preġudizzju, u b'mod anċillari għall-eċċezzjoni su-eċċepita, il-proċeduri odjerni fil-konfront tal-esponenti huma intempestivi, stante li kontestwalment mal-kawża odjerna, ir-rikorrenti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-kera bin-numru 425/22/LC, liema proċeduri huma appuntati għall-ewwel dehera għat-28 ta' Ottubru 2022;

5. Illi mingħajr preġudizzju għal dak suespost, l-esponenti teċċepixxi fuq bażi ta' mertu illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom;

6. Illi mingħajr preġudizzju għal dak suespost, it-titolu ta' kera tal-esponenti kif vestit fuqha kien dejjem debitament rikonoxxut mir-rikorrenti u/jew l-*aventi causa* tagħhom, mhux biss ai termini ta' **Kap 69,** iżda anke għax sal-preżentata ta' din ir-risposta, r-rikorrenti dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera magħmul mill-esponenti.

Għaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tirrespinġi r-Rikors u t-talbiet tar-rikorrenti fejn dawn jistgħu b'xi mod jilledi d-drittijiet tal-esponenti *qua* inkwilina bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-Relazzjoni tal-Perit Tekniku maħtur mill-Qorti, l-AIC Michael Lanfranco[3] u maħlufa fis-7 ta' Novembru 2022[4].

Rat il-provi dokumentarji tal-partijiet;

Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-partijiet;

Ikkunsidrat li:

1. Dan huwa lment kostituzzjonali li r-rikorrenti qed iressqu kontra l-Avukat tal-Istat minħabba fl-obbligu li jgħidu li għandhom, skond l-**art. 3** tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta), li jġeddu l-kirja tal-fond residenzjali 25, Flat 5, Triq San Ġorġ, Gżira, favur l-inkwilina intimata Rita Frendo, b'kera kontrollat li ma jeċċedix il-minimu tal-kera stabbilit fl-**art. 1531C** tal-Kodiċi Ċivili wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, li jqisu li huwa kera irriżorju fir-realta' kummerċjali u tal-proprjeta' f'Malta llum. Fid-dikjarazzjonijiet tagħhom fl-att promotur, ir-rikorrenti jilmentaw li sofrew ksur tal-jedd fundamentali tagħhom kif protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Ir-rikorrenti jistrieħu fuq ix-xiehda bl-affidavit ta' Anna-Maria Buhagiar, ko-rikorrenti u għad-dokumenti tat-titolu tagħhom liema xhud tiddikjara li hi propretarja ta-fond in kwistjoni flimkien mar-rikorrenti l-oħra. Minn dawn il-provi, la kontradetti u lanqas kontestati mill-partijiet l-oħra fil-kawża[5], jirriżultaw is-segwenti fatti:

(i) Il-proprjeta' mertu tar-rikors kienet inxtrat mill-konjuġi Cecily Buhagiar u Ronald Francis Buhagiar flimkien ma' Carmelo Farrugia mingħand l-aħwa Dottor Philip, u Paul,

[3] Fol. 59 sa 75
[4] Fol. 50 sa 62
[5] Fol. 4 *et seq.*

Attard Montalto f'isem il-kumpanija Attard Estates Limited b'att tan-Nutar Dottor Maurice Gambin tat-18 ta' April 1962[6];

(ii) skond id-denunzja tas-successjoni tieghu, Ronald Francis Buhagiar miet fit-12 ta' Gunju 1989, u kellu terz indiviz minn dan l-appartament[7]; filwaqt li Carmelo Farrugia miet armel fl-4 ta' Jannar 2007 u kellu huwa wkoll terz minn dan l-appartament[8];

(iii) skond l-istess avvizi u l-kopja tat-testment tal-konjugi Buhagiar, il-gid ta' Ronald Francis Buhagiar ghadda b'wirt ghand uliedhom – ir-rikorrenti Anna Maria Buhagiar u Gerald Buhagiar – soggett ghall-uzufrutt ta' ommhom ir-rikorrenti Cecily Buhagiar, filwaqt li l-gid ta' Carmelo Farrugia jidher li ghadda ghand uliedu u s-successuri ta' ibnu premort Joseph Farrugia, ossia l-bqija tar-rikorrenti. Ma tressqu ebda provi dwar meta miet Joseph Farrugia, jew dwar is-successjoni ghall-eredita' tieghu;

(iv) ghalkemm jidher li Carmelo Farrugia kien mizzewweg, ma jirrizultax jekk l-akkwist sarx fiz-zwieg tieghu mal-premorta martu Domenica Farrugia nee Abdilla[9], inkella kinetx diga' mejta fit-18 ta' April 1962. Mill-indikazzjoni tal-kwota tieghu fid-dikjarazzjoni causa mortis, ta' terz indiviz (1/3), jidher li dan kien il-kaz, u ma saru ebda mistoqsijiet jew kontestazzjonijiet f'dan ir-rigward mill-intimati f'dan il-process.

3. Ir-rikorrenti Anna-Maria Buagiar[10] spjegat bil-gurament taghha din il-provenjenza u ddikjarat li l-intimata Rita Frendo ilha tghix f'dan il-fond tal-anqas mis-sena 1987, b'kera baxx hafna, li prezentement jammonta ghal €558 fis-sena. Hija pprezentat skeda tal-kera percepita mir-rikorrenti minghand l-intimata Frendo dwar dan il-fond bejn is-snin 1990 u 2022, is-

---

[6] Fol. 45 sa 47
[7] Fol. 12
[8] Fol. 17
[9] Ara d-dikjarazzjoni tal-parentela tar-rikorrenti ahwa Farrugia fl-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* ezibit fl-atti, fol. 15 *et seq.*
[10] Ara affidavit, fol. 44

sentejn inkluzi, li kienu jvarjaw minn LM120 (€279.52) fis-sena, ghal €558 fis-sena. Din il-kera tinsab konfermata minn Jannar 1993 'il quddiem bil-kopja tar-ricevuti tal-hlasijiet effettwati mill-intimata Frendo lil-lokaturi tul is-snin[11].

5. Fl-affidavit[12] taghha, l-intimata Rita Frendo ddikjarat li tghix mat-tifla taghha f'dan il-fond, u li ilha tghix fih mis-sena 1993, meta dahlet tabita fih ma' zewgha. Hija ddikjarat li ma tahdimx, u m'ghandhiex post iehor fejn tmur tghix. Qalet li qatt ma kellhom kwistjonijiet mas-sidien, dejjem hallsu l-kera fil-hin u zammew il-post f'kundizzjoni tajba u nadif. Qalet ukoll li, fis-sena 2022, is-sidien fethu kawza biex isirilha t-test tal-mezzi, u titkecca jew toghla l-kera.

6. Ma sar ebda kontroezami lill-intimata Frendo.

7. L-intimat Avukat tal-Istat ipprezenta certifikazzjoni[13] datata 19 ta' April b'riferenza numru 24214/1956, u b'dikjarazzjoni li l-appartament 5, fil-blokk 25, Triq San Gorg, Gzira, ilu dekontrollat mit-2 ta' Mejju 1986 skond il-ligi rilevanti tad-dekontroll tal-1959.

8. L-intimata Frendo pprezentat ukoll vera kopja ta' sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-10 ta' Lulju 2022[14], fil-kawza ghall-awment tal-kera, li zdied ghal €3600 fis-sena b'effett mid-data tas-sentenza.

Ikkunsidrat li:

9. Bl-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat, u bil-hames eccezzjoni tal-intimata Frendo, dawn eccepew li r-rikorrenti ghandhom iressqu prova sodisfacenti tat-titolu taghhom fuq il-fond mertu tal-kawza, u wkoll li l-kirja impunjata hija regolata bid-disposizzjonijiet tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta).

[11] Fol. 65 sa 111
[12] Fol. 114
[13] Fol. 118
[14] Fol. 136 *et seq.*

10. Din il-Qorti diga' spjegat, aktar 'il fuq, il-provi ta' fatt li ressqu r-rikorrenti mar-Rikors promotur dwar il-provenjenza tat-titolu taghhom fuq dan il-fond. Sfortuntament, dawn il-provi huma skarsi ghall-ahhar u certament mhumiex shah, kif diga' osservat aktar 'il fuq din il-Qorti. U ghalkemm il-livell ta' prova tat-titolu, f'kawza bhal din tentata mir-rikorrenti, ma jmurx lil hinn mill-bilanc ta' probabiltajiet[15], din il-Qorti ghandha l-impediment bil-ligi milli tisma' u tiddeciedi kawzi dwar proprjeta' fejn jinghad li kien hemm successjoni dwar jeddijiet immobbli, u ma titressaqx il-prova li, fejn din sehhet fl-ahhar ghaxar snin, thallset it-taxxa dovuta, kollox fit-termini tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta), u partikolarment tal-**art. 63(4)** ta' dan l-Att. F'dak ir-rigward, il-provi rikorrenti huma karenti fir-rigward tas-successjoni ta' Joseph Farrugia, iben Carmelo Farrugia, li jinghad li miet fl-Awstralja, pero' ma tressqitx il-prova dwar meta miet, kif sehhet is-successjoni tieghu, jekk il-ligi f'Malta tapplikax ghas-successjoni tieghu, jekk kinetx dovuta t-taxxa f'Malta, u f'kaz affermattiv, jekk din thallsitx.

11. Aktar minn hekk, pero', kif tajjeb sottomess u spjegat mill-intimat Avukat tal-Istat u kuntrarjament ghal dak argumentat mir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet taghhom, il-ligi attakkata mir-rikorrenti f'din l-istanza ma tirregolax il-kirja mertu tal-kawza. Kif jidher car mill-premessi u t-talbiet, ir-rikorrenti qed jimpunjaw it-thaddim tad-disposizzjonijiet fil-Kodici Civili, u fl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), ghar-relazzjoni lokatizja li jirrizulta li ilha ghaddejja tal-anqas mit-23 ta' Jannar 1993[16] bejn ir-rikorrenti u l-intimata Frendo dwar l-appartament 25, Flat 5, Triq San Gorg, Gzira. Pero' rrizulta mill-provi li dan l-appartament kien dekontrollat skond il-ligi rilevanti[17] minn qabel dan iz-zmien, u cioe mit-2 ta' Mejju 1986.

---

[15] Ara fuq dan il-punt **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** (Rik. Nru. 50/2015), Qorti Kostituzzjonali, 7.2.2017; u aktar ricenti **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et (**Rik. Nru. 27/18MCH), 27.3.2020

[16] Ara fol. 65 *et seq.*

[17] Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta

12. L-**art. 3** tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovdi hekk:

> **3. Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 6, l-Uffiċjal tal-Valutazzjoni tal-Artijiet fuq talba ta' proprjetarju magħmula b'dak il-mod li jkun preskritt, għandu jirreġistra bħala dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll kull dar ta' abitazzjoni li -**
>
> **(a) ma tkunx kompluta jew lesta għall-użu bħala dar ta' abitazzjoni fil-ġurnata stabbilita; jew**
>
> **(b) għalkemm kompluta jew lesta għall-użu bħala dar ta' abitazzjoni fil-ġurnata stabbilita, ma tkunx ġiet okkupata bħala dar ta' abitazzjoni f'dik il-ġurnata jew qabilha; jew**
>
> **(ċ) tkun kompluta jew lesta għall-użu wara l-ġurnata stabbilita billi jsir bdil strutturali li jbiddel dar ta' abitazzjoni waħda jew iżjed f'numru akbar ta' djar ta' abitazzjoni; jew**
>
> **(d) kienet fl-1 ta' Marzu, 1959, okkupata minn proprjetarju bħala r-residenza tiegħu ordinarja u baqgħet hekk okkupata sal-ġurnata stabbilita, din ilġurnata inkluża; jew**
>
> **(e) kienet ġiet akkwistata taħt skema bhal dik imsemmija fl-Att biex iħajjar Persuni jsiru Sid Darhom, u li dwarha il-jedd biex tiġi reġistrata bħala dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll ikun ingħata bħala inċentiv skont dak l-Att; jew**
>
> **(f) tkun, fid-data meta ssir l-applikazzjoni, okkupata missid bħala residenza ordinarja tiegħu u tkun ġiet hekk okkupata minnu, taħt kull titolu, matul il-perijodu ta' għaxar snin minnufih qabel id-data tal-applikazzjoni.**
>
> **Għal finijiet ta' dan il-paragrafu l-espressjoni "residenza ordinarja" ma tinkludix residenza tas-sajf.**

13. Ghar-rigward kiri ta' djar ta' abitazzjoni dekontrollati skond id-disposizzjoni appena riprodotta, u li beda qabel l-1

ta' Gunju 1995 meta dahal fis-sehh l-Att XXXI tal-1995[18], l-**art. 5(1)** tal-istess Ordinanza mbaghad jipprovdi hekk:

> **5. (1) Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 6, id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanzi dwar il-Kera ma għandhom jgħoddu għal ebda dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mill-ġurnata li fiha d-dar tkun reġistrata skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3**.

14. F'dan il-kaz, tal-anqas mill-atti pprezentati, jidher li l-kirja favur l-intimata Frendo bdiet fit-23 ta' Jannar 1993, u kienet ghal zmien sitt xhur, fit-termini tal-**art. 1532**[19] tal-Kodici Civili kif kien fis-sehh dakinhar. Wara l-gheluq taz-zmien originali tal-kiri, cioe fit-23 ta' Lulju 1993, meta l-inkwilina/i kienu cittadini ta' Malta u kienu jokkupaw dan il-fond bhala r-residenza ordinarja taghhom, il-lokaturi taghhom kienu obbligati jgeddulhom il-kiri skond ir-rimanenti disposizzjonijiet tal-**art. 5** tal-Kap. 158, li jipprovdu hekk:

> **(2) Meta fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll (sew jekk dak iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew xort'oħra) il-kerrej ikun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (3) għandu jkollhom effett <u>u d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandhom japplikaw ukoll iżda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti mal-imsemmija dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu</u>**.
>
> **(3) Id-dispożizzjonijiet imsemmija fis-subartikolu (2) huma:**

---

[18] Ara **art. 16** tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, mizjud bl-Att XXXI tal-1995

[19] **1532.** Jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew cirkostanzi li jistghu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri, ghandhom jigu mharsa r-regoli li gejjin:
(a) il-kiri ta' bini jew ta' haga mobbli jitqies maghmul ghaz-zmien li ghalih hu meqjus il-kera, jigifieri, ghal sena, jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fis-sena; ghal xahar, jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fix-xahar; ghal gurnata, jekk ikun gie miftiehem tant kull jum …

(a) Ikun kontra l-liġi li sid il-kera ta' dar ta' abitazzjoni jirrifjuta li jġedded il-kirja ħlief f'xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija fil-paragrafu (b), u jkun kontra l-liġi wkoll li dan jgħolli l-kera, jew jimponi kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kirja, ħlief kif provdut fil-paragrafi (ċ) u (d).

(b) Sid il-kera jista' biss jirrifjuta li jġedded il-kirja, u jista' biss jieħu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri għas-sodisfazzjon tal-Bord, b'rikors biex jieħu lura l-pussess, li matul iż-żmien tal-kirja, ilkerrej kien naqas li jħallas il-kera dovut minnu għal żewġ skadenzi jew iktar fi żmien ħmistax-il ġurnata minn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbu biex iħallas, jew għax ikun għamel ħafna ħsara fid-dar, jew għax xort'oħra jkun naqas milli jħares il-kondizzjonijiet talkirja jew l-obbligi tiegħu taħtha, jew għax ikun uża lfond xort'oħra milli prinċipalment bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

(ċ) Il-kera li għandu jitħallas taħt l-istess kirja wara d-data tal-ewwel tiġdid tal-kirja li jsir bis-saħħa ta' dan is-subartikolu jista' jiżdied minn sid il-kera, meta jsir dak it-tiġdid u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena li tiġi wara sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej, b'daqstant mill-kera li kien jitħallas minnufih qabel dak it-tiġdid jew qabel ma jibda kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jeċċedix l-imsemmi kera, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak il-kera ż-żieda fl-inflazzjoni missena li l-kera li għandu jiżdied kien l-aħħar stabbilit.

(d) Meta, fid-data jew qabel id-data ta' xi tiġdid ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni, sid il-kera jippreżenta fir-Reġistru tal-Bord, ċertifikat,

iffirmat minn arkitett u inġinier ċivili u li jkun aċċettat bħala jaqbel mal-fatti mill-kerrej jew ikun ġie hekk dikjarat mill-Bord fuq rikors li jsir minn sid il-kera fejn jitlob dik id-dikjarazzjoni, li juri li d-dar tkun fi stat tajjeb ta' tiswija, it-tiswijiet kollha u l-manutenzjoni kollha għandhom minn hemm 'il quddiem, u sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, ikunu r-responsabbiltà tal-kerrej.[20]

15. F'dan il-kaz, jidher li wara l-iskadenza tat-terminu originali, it-tigdid beda jsir kull xahar, b'kera ta' LM10 fix-xahar, u mbaghad mill-bidu tas-sena 1997, il-kera bdiet tithallas bir-rata ta' LM67.80 kull sitt xhur b'zewg skadenzi kull sena fit-23 ta' Jannar u fit-23 ta' Lulju.

16. Il-ligi hija cara u ma thallix lok ghal interpretazzjonijiet jew dubji. Bl-Att XXIII tal-1979, il-legislatur dahhal mizura ta' kontroll ghal kirjiet ta' fondi li, skond id-disposizzjonijiet originali tal-Ordinanza (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) kienu nhelsu mill-kontrolli tal-ligijiet specjali tal-kiri, senjatament l-**Ordinanza li Trazzan il-Kera fuq id-Djar** (Kap. 116 tal-Ligijiet ta' Malta) u l-**Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini** (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta). Dan il-kontroll ma sehhx bl-estensjoni tal-kontrolli pre-ezistenti f'dawk iz-zewg Ordinanzi ghal fondi dekontrollati, imma l-legislatur introduca disposizzjonijiet specjali ta' kontroll li japplikaw biss f'kaz ta' kiri ta' fondi dekontrollati. U dawn id-disposizzjonijiet kienu appuntu dawk stipulati fl-**Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar** stess, u l-kontrolli fl-**Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini** kienu japplikaw biss sa fejn kompatibbli ma' dawn il-kontrolli godda fil-Kap. 158.

16. Din il-kwistjoni, mqajjma f'kawza b'mertu identiku, kienet trattata *funditus* u deciza f'sentenza ta' din il-Qorti, diversament presjeduta, li ghaddiet f'gudikat, fl-ismijiet **Mark Fenech et vs Avukat tal-Istat et**[21] fejn il-Qorti irriteniet hekk:

[20] Enfasi ta' din il-Qorti
[21] Rik. Kost. 247/2020RGM, 23.2.2023, mhux appellata

34. Dwar l-eċċezzjoni numru erba' tal-Avukat tal-Istat illi r-rikorrenti kien jeħtiġilhom jindikaw liema artikolu tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jilledulhom il-jeddijiet fundamentali tagħhom, l-Avukat tal-Istat ikompli jinsisti fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu illi r-rikorrenti ma seħħilhomx juru li l-kirja tal-intimati Cilia kienet imħarsa mill-Kap. 69. Isostni wkoll illi mill-provi mressqa irriżulta illi l-kirja in kwistjoni hija regolata bl-Artikolu 5 tal-Kap. 158 u mhux bil-Kap. 69 u dan peress li l-fond ilu dekontrollat sa mid-29 ta' Novembru, 1976. L-Avukat tal-Istat jisħaq fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu illi l-eċċezzjoni tiegħu hi msaħħa mill-fatt li fis-sena 1991 il-fond inkera għal mitejn u erbgħin lira Maltija (Lm240) fis-sena, ammont li kien ferm għola mill-fair rent li kienet tkun applikabbli li kieku l-kera kienet regolata bil-Kap. 69 u mhux bil-Kap. 158.

35. L-intimati Cilia wkoll resqu eċċezzjoni fuq dan il-binarju. Anzi kienu aktar diretti. Eċċepew fl-eċċezzjoni numru sitta (6) illi t-talbiet tar-rikorrenti huma legalment insostenibbli billi l-Kap. 69 ma hux applikabbli u lanqas qatt ġie applikat għar-rigward ta' din il-kirja billi l-fond mikri huwa wieħed dekontrollat.

36. Tul is-smiegħ tal-kawża ir-rikorrenti baqgħu jinsistu illi l-kirja li qed tilledilhom id-drittijiet fundamentali tagħhom hi regolata bil-Kap. 69 u mhux bil-Kap. 158. Kellhom dan x'jissottomettu fin-nota ta' sottomissjonijiet fir-rigward:

"9. Illi l-fond imsemmi bl-emendi tal-Att X tal-2009 illum ghandu kera ta' erbgha mija dsatax-il euro u disa u ghoxrin euro centezmu kull sitt xhur (€419.29) ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-istess ligi, r-rata tal-kera

ghandha tizdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jiżdied l-indici tal-inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022 (recte. 2023).

10. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u majikkreawx bilanċ....." [...]

19. .....il-fond rega inkera b'skrittura gdida lill-intimati u ghalhekk r-regolamenti ta' dekontrol ma ghandhomx japplikaw." (emfasi tal-Qorti).

37. Għar-rikorrenti bil-fatt li jallegaw li hemm skrittura bejn is-sid u l-inkwilin iffirmata fis-sena 1991 allura Kap. 158 ma hux applikabbli. Jingħad mill-ewwel illi tali sottomissjoni tar-rikorrenti ma fiha l-ebda fondament legali. Mhux biss għaliex kif rajna l-iskrittura li qed jagħmlu referenza għaliha rrikorrenti ma hiex iffirmata mill-inkwilin; iżda wkoll għaliex anke li kieku l-iskrittura kienet iffirmata mill-inkwilin il-kirja kienet xorta waħda tibqa' regolata bil-Kap. 158.

38. Ir-rikorrenti donnhom qed jinsew illi meta għalaq il-perijodu oriġinali tal-kera fis-sena 1991 is-sid ma setax jieħu l-fond lura. Tali restrizzjoni fuq il-jedd tas-sid ma kenitx b'effett tal-Kap 69 kif qed jinsistu r-rikorrenti imma peress li tlett snin wara li l-fond ġie dekontrollat ġie promulgat l-Att XXIII tal-1979 li permezz tiegħu il-kirja tal-fond dekontrollat ġiet radikalment trasformata minn waħda libera għal waħda kontrollata nonostante li l-fond kien dekontrollat.[22]

39. Wara li l-fond kien ilu mikri lill-intimati Cilia sa mis-sena 1974, meta l-perijodu oriġinali tal-

[22] Enfasi ta' din il-Qorti

kirja ġie fi tmiemu fis-sena 1991 is-sid u l-inkwilin kienu marbuta bl-Artikolu 5 tal-Kap. 158 kif emendat ossia sostitwit bl-Att XXIII tal-1979. Mhux bil-Kap. 69 kif baqgħu jisħqu sa l-aħħar ir-rikorrenti. Sewwa għalhekk jissottomettu l-intimati illi fiż-żmien rilevanti l-kirja tal-fond kienet regolata bl-artikolu 5 tal-Kap 158 kif sostitwit bl-Att XXIII tal-1979. Kien proprju minħabba li l-fond kien dekontrollat u bit-tħaddim tal-Kap. 158 li fis-sena 1991 il-fond seta' jkompli jinkera bl-ammont tal-kera jirdoppja ai termini tal-artikolu 5 tal-Kap. 158; ammont ferm akbar mill-fair rent stabbilit bis-saħħa tal-Kap. 69 li mill-mument li l-fond ġie dekontrollat ma baqax aktar applikabbli għall-fond mertu tal-kawża odjerna. [23]

40. Meta fis-sena 1991 skada l-perijodu oriġinali tal-kera pattwit fuq l-iskrittura ta' kera tad-9 ta' Marzu, 1974, il-benefiċċji tad-dekontroll tal-fond ottenut fis-sena 1976 tista' tgħid ġew kważi kollha anjentati bit-tħaddim tal-Att XXIII tal-1979 peress li għalkemm bid-dekontroll il-fond kien ġie meħlus mill-morsa tal-Kap. 69 u beda japplika Kapitolu 158 preċiżament intitolat Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, il-benefiċċji tal-ħelsien mill-kontroll ta' dan il-fond kellhom ħajja qasira in kwantu b'effett tal-Att XXIII tal-1979 ġie sostitwit Artikolu 5 tal-Kap. 158.

41. B'effett tal-Att XXIII tal-1979 Artikolu 5 tal-Kap 158 ġie jaqra kif ġej:

…

42. L-unika effett li Att X tal-2009 kellu fuq din il-kirja kien illi l-ammont tal-kera kellu jibda jiġi rivedut skond l-indiċi tal-inflazzjoni kull tlett snin minflok kull ħmistax-il sena.

43. Il-Qorti, wara li ħasbet fit-tul jekk l-azzjoni tar-rikorrenti hiex salvabbli tasal għall-konklużżjoni

[23] Enfasi ta' din il-Qorti

> **illi ġialdarba r-rikorrenti baqgħu sal-aħħar isostnu li l-kirja mertu tal-kawża ma hiex regolata bil-Kap. 158 ma tarax kif tista' ssib leżjoni tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti bl-operazzjoni tal-Kap. 69 kif qed jitolbu r-rikorrenti.** [24]
>
> 44. L-azzjoni tar-rikorrenti kienet wisq probabli tkun salvabbli kieku fil-kors tas-smiegħ tal-kawża r-rikorrenti kkonsidraw li jitolbu korrezzjoni fl-atti; iżda kif jixhdu l-atti tilfu ħafna opportunitajiet milli jieħdu tali azzjoni. Anzi l-atti juru illi ma kellhom l-ebda ħsieb li jagħmlu dan.
>
> 45. Fil-fehma tal-Qorti għal dan in-nuqqas jaħtu biss ir-rikorrenti li ma għarfux jeżaminaw korrettement il-liġi applikabbli għall-kirja tal-fond.

17. Din il-Qorti taghmel ghal kollox taghha, u tqis li jghoddu *in toto* ghal dan il-kaz il-kunsiderazzjonijiet u l-konkluzjoni ta' din il-Qorti, diversament presjeduta, fil-kaz ta' **Mark Fenech**.[25] Il-kontrolli li kienu, u ghadhom, marbutin bihom ir-rikorrenti, fil-kirja mertu tal-kawza, ma humiex dawk stipulati fil-ligi impunjata minnhom, imma johorgu unikament mill-**art. 5** tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta), bil-bqija tad-drittijiet u l-obbligi, inkluz dawk introdotti aktar ricentement fl-istess Ordinanza. Din il-Qorti ma tistax ma tinnotax ukoll kif il-partijiet, jew min minnhom, inducew anke lill-Bord li Jirregola l-Kera fl-izball dwar is-sitwazzjoni tal-fond in kwistjoni, bhala fond dekontrollat, fil-procediment intavolat mir-rikorrenti ghall-awment fil-kera, tant li f'dak il-procediment il-fond tqies bhala mhux dekontrollat, u gew applikati d-disposizzjonijiet tal-ligi applikabbli ghal fondi tali.[26] Dan ma jbiddel xejn pero' mill-istat ta' fatt li rrizulta f'din il-kawza, u mil-ligi li allura din il-Qorti hija fi dmir li tqis applikabbli ghall-fond mertu tal-kawza, u ghall-kirja li tezisti bejn ir-rikorrenti u l-intimata Frendo.

---

[24] Enfasi ta' din il-Qorti
[25] *supra*
[26] Ara fol. 136 *et seq.*

18. Ghall-kompletezza, din il-Qorti ssib li mhumiex ta' ghajnuna ghar-rikorrenti l-argumenti jew il-paraguni mal-istitut ta' rekwizizzjoni. Dan il-kuncett m'ghandu ebda rilevanza ghall-kaz odjern, u ma jbiddel xejn mill-fehmiet ta' din il-Qorti appena spjegati.

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza, u tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eccezzjonijiet tal-intimati billi tilqa' l-ewwel u t-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tal-eccezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u tal-intimata Frendo, tichad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

____

Onor. Dr. Giovanni M Grixti
Imħallef

____

Nicole Cini
Deputat Reġistratur