QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 6 ta' Mejju 2024

Numru 4

Rikors numru 688/2021/1 TA

Jacqueline Scalpello,

Claire Ann Suda,

Goel Abela, u

Angelo Abela

v.

Anthony Cilia,

Rita Cilia,

Clint Cilia,

u

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tar-rikorrenti minn sentenza mogħtija nhar it-18 ta' April 2023 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha permezz ta' liema laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat Ġenerali u l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Cilia u sabet li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u b'hekk ċaħdet it-talbiet tagħhom.

Daħla

2. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond Josephine, Triq il-Kbira, Żebbuġ li huma wirtu mingħand iz-zija tagħhom Josephine Abela[1], li mietet nhar is-27 ta' Awwissu 2010[2]. Josephine Abela wirtet dan il-fond mingħand il-ġenituri tagħha, Emanuel u Emmanuela Abela li mietu nhar il-15 ta' Novembru 1984[3] u nhar it-3 ta' Marzu 1997 rispettivament[4].

3. Emanuel u Emmanuela Abela rregolaw il-wirt tagħhom permezz ta' testment *unica charta* fl-atti tan-Nutar Philip Saliba[5], filwaqt li Josephine Abela għamlet dan permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Mary *sive* Mariella Mizzi.

4. Emanuel u Emmanuela Abela krew dan il-fond lill-intimati konjuġi Cilia nhar it-3 ta' Jannar 1982 u preżentament il-kera hi ta' erba' mija u erbgħin ewro (€440) pagabbli sitt xhur bil-quddiem, għalkemm f'xi kopji

[1] *Fol. 31 et seq.*
[2] *Fol. 27*
[3] *Fol. 7*
[4] *Fol. 8*
[5] *Fol. 10 et seq.*

esebiti mill-ktieb tal-kera jidher li l-kera hija ta' mija erbgħa u ħamsin Ewro (€154) kull sitt xhur[6].

5. Ir-rikorrenti jisħqu li huma sfurzati li jibqgħu jaċċettaw ir-rilokazzjoni għall-kera miżera u li r-rimedju preżenti llum taħt il-kappa tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma joffrix rimedju għaliex xorta l-valur lokatizju tal-fond huwa ogħla minn dak permissibbli mill-artikolu 4A tal-Kapitolu 69. Huma talbu illi l-Ewwel Qorti:

1. *Tiddikjara illi l-intimati Cilia qeghdin izommu l-fond riferut hawn fuq b'kirja taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*
2. *Tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq spjegati, u ghal dawk li se jirrizultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, l-emendi tal-Att XXIV tat-2021 u senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

3. *Tiddikjara konsegwentement illi l-intimati inkwilini Cilia ma jistghux jibqghu jistriehu fuq il-protezzjoni moghtija lilhom permezz tad-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet.*

4. *Taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.*

5. *Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-propjeta' de quo, u l-kumpens dovut lilhom.*

6. *Tillikwida l-kumpens/d-danni li ghandhom jithallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas dik is-somma hekk likwidata.*

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

[6] *Fol. 6*

6. L-Avukat tal-Istat u l-inkwilin ressqu eċċezzjonijiet ibbażati fuq il-mertu kif miġjub mir-rikorrenti u taw ir-raġunijiet ghaliex it-talbiet ma kienux mistħoqqa:

7. Ġiet maħtura l-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea sabiex tistma l-valur lokatizju tal-fond Josephine, Triq il-Kbira Żebbuġ mill-1 ta' Jannar 1995 sal-31 ta' Mejju 2021, b'intervalli ta' ħames snin[7]. Il-Perit Tekniku, permezz ta' rapport preżentat nhar is-26 ta' April 2022 u maħluf nhar is-16 ta' Mejju 2022[8], ikkonkludiet illi l-fond kellu l-potenzjal li jiġġenera s-segwenti kera:

Sena	**Kera Anwali**
1995	EUR1,360
2000	EUR2,040
2005	EUR3,400
2010	EUR4,080
2015	EUR4,590
2020	EUR7,800

8. Fi stadju ulterjuri r-rikorrenti llimitaw it-talbiet tagħhom sal-31 ta' Mejju 2021 u ċjoè sa qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 u għall-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biss[9].

[7] *Fol.45*
[8] *Fol.58 et seq.*
[9] *Fol. 106*

9. Wara li l-partijiet resqu n-noti ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti ressqu rikors *ai termini* tal-artikolu 175 tal-Kapitolu 12[10] permezz ta' liema talbu li jemendaw it-talbiet peress li bi żvista kienu ndikaw li l-konjuġi Cilia u binhom kienu qed iżommu l-fond taħt kirja protetta bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, meta fil-fatt kellhom jindikaw li l-konjuġi Cilia u binhom kienu qed iżommu l-fond taħt kirja protetta bil-Kapitolu 158 u dan peress li l-fond kien wieħed dekontrollat skont ċertifikat ta' dekontroll[11], li preżentaw flimkien mar-rikors. Huma talbu li fejn fir-rikors promotur hemm indikat il-Kapitolu 69 dan jiġi sostitwit bil-Kapitolu 158 u fejn hemm imniżżel l-artikolu 4A dan jiġi sostitwit bl-artikolu 12B.

10. Il-konvenuti opponew għal din it-talba, filwaqt li l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talba permezz ta' digriet datat l-24 ta' Jannar 2023[12].

11. Ir-rikorrenti ressqu talba[13] sabiex jingħataw il-permess jappellaw minn dan id-digriet. L-Ewwel Qorti ċaħdet din it-talba[14].

12. Permezz tas-sentenza tal-Ewwel Qorti tat-18 ta' April 2023 ġie deċiż is-segwenti:

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

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-inkwilini Intimati.

---

[10] *Fol. 120*
[11] *Fol. 122*
[12] *Fol.152 et seq.*
[13] *Fol. 156 et seq.*
[14] *Fol. 160*

Tiċħad it-talbiet Attriċi.

Bl-ispejjeż jitħallsu mir-Rikorrenti.

U dan abbażi tas-segwenti konsiderazzjonijiet:

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

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

13. Jibqa' iżda li l-ftehim volontarju ta' kera li ġie kontrattat bejn l-Intimat Anthony Cilia u dawk li allegatament huma l-awturi tar-Rikorrenti (il-Qorti qed ngħid għaliex it-titolu ma ġiex stricto iure pruvat billi m'hemm xejn fuq il-proprjeta in kwistjoni fit-testementi u riċerki preżentati) huwa eskluż mill-operat u effetti tal-liġijiet speċjali tal-kera, jiġifieri mil-Kap. 69 u mill-Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan għaliex, kif ġie pruvat mir-rikorrenti stess, il-fond in kwistjoni ġie dekontrallat ai termini tal-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta (ara ċertifikat a' fol 122). 14. Hekk kif jiddisponi l-artikolu 5 tal-Kap. 158, "id-disposizzjonijiet tal-Ordinanzi dwar il-Kera ma għandhom jgħoddu għal ebda dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mil-ġurnata li fiha d-dar tkun reġistrata skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 3".

15. Jirriżulta miċ-ċertifikat preżentat li l-proprjetá in kwistjoni ġiet dekontrollata fid-9 ta' Marzu 1982, jiġifieri fl-istess sena li l-intimat Cilia ingħata l-kirja tal-istess proprjetá (ara affidavit Anthony Cilia a' fol 43 u a' fol 122). Jista' jingħad għalhekk b'ċertezza li l-kera tal-fond ġiet dekontrollata mil-liġijiet speċjali msemmija sa mil-bidu tagħha. Appuntu għalhekk hija liġi tad-dekontrol. Dan ifisser li si tratta ta' kirja li hija bla dubbju regolata mil-Kap. 158, preċiżament mill-artikolu 5 għalhekk ir-relazzjoni ta' bejn il-partijiet hija unikament u esklussivament regolata mid-disposizzjoni imsemmija. Għalhekk ir-relazzjoni ta' bejniethom hija regolata minn artikolu (2) u (3) tal-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta.

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

Konsegwentement tiċħad ukoll it-talbiet rimanenti tar-rikors promotur mingħajr ebda preġudizzju għal kull rimedju ieħor li r-rikorrenti jistgħu talvolta għandhom taħt il-liġi.

13. Ir-rikorrenti ħassewhom aggravati u ressqu appell nhar it-8 ta' Mejju 2023, li għalih wieġeb l-Avukat tal-Istat fit-12 ta' Mejju 2023 u l-konvenuti Cilia fit-30 ta' Mejju 2023.

14. Permezz ta' nota l-appellanti ċedew il-kawża fil-konfront tal-konvenut Clint Cilia[15].

15. Ir-rikorrenti (minn issa 'l quddiem l-appellanti) jħossuhom aggravati mill-fatt li l-Ewwel Qorti ċaħdet ir-rikors *ai termini* tal-artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u li permezz tiegħu talbu li jiġu emendati t-talbiet fir-rikors promotur. Jisħqu li huma spjegaw b'mod dettaljat li din it-talba ma tbiddilx is-sustanza tal-azzjoni u dan peress li l-kawża odjerna ser tibqa' tirrigwarda l-ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem frott it-tħaddim tal-liġijiet tal-kera. Illi l-appellanti jagħmlu referenza għal deċiżjonijiet tal-qrati tagħna fejn rikors ta' dan it-tip, għall-istess raġunijiet, ġie milqugħ. L-appellanti jħossuhom aggravati wkoll illi l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talba sabiex l-appellanti jingħataw permess jappellaw mid-digriet interlokutorju mogħti minnha. Hawn ukoll jikkwotaw deċiżjonijiet fejn il-qrati ddikjaraw li teżisti leżjoni frott it-tħaddim tal-liġijiet tal-proprjetà, anke jekk mhux dawk indikati fir-rikors promotur, u dan għaliex

[15] *Fol. 202*

attwalment, is-sustanza tal-kawża tibqa' l-istess. Talbu, li din il-Qorti tiddeċiedi fuq ir-rikors *ai termini* tal-artikolu 175 tal-Kapitolu 12, it-talba għall-appell u t-talbiet rar-rikors promotur a bażi tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

16. Fir-risposta tiegħu l-Avukat tal-Istat jisħaq li t-talba kif magħmula hija improponibbli proċeduralment u dan *stante* li l-appellanti mhux jistaqsu għall-reviżjoni tal-imsemmi digriet interlokutorju iżda wkoll sabiex issir korrezzjoni fit-talbiet tagħhom u kif ukoll li din il-Qorti tgħaddi biex tilqa' t-talbiet tagħhom, mingħajr mal-konvenuti jkollhom iċ-ċans iressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom. Jisħaq li mhux ser ikollu l-opportunità jiddefendi lilu nnifsu u dan għaliex din il-Qorti hi marbuta li timxi *strictu sensu* mat-talbiet tal-partijiet u b'hekk tgħaddi sabiex tiddeċiedi fuq il-mertu. Jgħid li fid-dawl ta' dan, l-appell odjern huwa monk proċeduralment. Jargumenta li mingħajr l-ebda preġudizzju, l-Ewwel Qorti kellha raġuni li ma tilqax it-talba *ai termini* tal-artikolu 175 tal-Kapitolu 12 u li kieku dan sar, l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti ma kinux ser jibqgħu siewja. Jisħqu li l-Qorti mhux qiegħda hemm biex tirretifika l-iżbalji magħmula mill-partijiet iżda biex taġixxi bħala '*umpire'* u li għalkemm huwa tajjeb li l-Qrati mxew 'il bogħod mill-formaliżmu żejjed fejn att jista' jissalva, l-oppost ser jikkrea nuqqas ta' ċertezza proċedurali. *In oltre* jgħid li din it-talba ma saritx *in limite litis* iżda meta l-kawża kienet imħollija għas-sentenza.

17. Iżid illi ma jaqbilx li s-sustanza tal-kawża mhux ser tinbidel u dan peress li l-emendi li saru lill-Kapitolu 158 u lill-Kapitolu 69 huma ferm differenti minn xulxin u li l-perizja li saret ukoll tista’ tiġi affetwata. Jgħid li l-aggravju għandu wkoll jiġi skartat għaliex filwaqt li l-appellanti jisħqu li jħossuhom aggravati li t-talba għall-appell mid-digriet interlokutorju ġiet miċħuda, huma xorta waħda qed jappellaw minnu f’dan l-istadju.

18. Il-konvenuti Cilia jisħqu illi t-talbiet kif dedotti fl-appell huma proċeduralment żbaljati u jekk din il-Qorti ser tilqa’ t-talbiet kif dedotti, il-konvenuti ser ikunu qed isofru preġudizzju u dan għaliex ser ikunu miċħuda mid-dritt tad-*doppio esame*. Jargumentaw li t-talbiet magħmula mill-appellanti *ai termini* tal-artikolu 175 tal-Kapitolu 12 ma jissodisfawx l-istess artikolu u li jekk din il-korrezjoni tiġi milqugħa u jiġu milqugħa wkoll it-talbiet fl-appell odjern, il-konvenuti mhux ser ikollhom dritt iressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom u dan minħabba d-diċitura tat-talba tal-appellanti. Jitolbu li f’każ li din il-Qorti tkun ser tilqa’ t-talbiet tal-appellanti, huma għandhom jitħallew iressqu eċċezzjonijiet ulterjuri.

Konsiderazzjonijiet Legali

19. Din il-Qorti tibda biex tgħid li ma tqisx li l-appell huwa proċeduralment improponibbli għaliex *semai* dak li qed jagħmlu l-appellanti huwa li jappellaw mid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti permezz ta’

liema ċaħdet it-talba tagħhom *ai termini* tal-artikolu 175 tal-Kapitolu 12 u dan skont l-artikolu 229(3). Il-Qorti qalet hekk:

> "Illi għal Qorti dan huwa każ evidenti ta' żball naxxenti minn għaġla zejda, traskuragni da parti tar-rikorrenti u nuqqas ta' preparazzjoni qabel il-ftuh tal-proċeduri. Setgħu isiru l-aċċertamenti kollha neċessarji qabel ma' ġiet intavolata l-kawża, partikolarment illi ma kienx hemm xi għagla partikolari minħabba, per eżempju, kwistjoni ta' preskrizzjoni.
>
> Illi b'referenza għad-digriet fl-ismijiet **Maria Busuttil vs l-Avukat ta' l-Istat et**[16], dik il-Qorti nnutat '*lapsus'* – f'dan il-każ din il-Qorti tqis dan l-iżball bħala ferm aktar minn sempliċi lapsus. Dan huwa żball frott għaġla żejda u inutli fejn il-proċeduri ġew intavolati mingħajr ma saru l-preparazzjonijiet neċessarji. Il-Qorti ma tistax tqis dan l-izball bhala wiehed li ghandu jigi sanat biex ikunu evitati formalizmi zejda jew rigoruzi."

20. Mandankollu bħalma argumenta sew l-Avukat tal-Istat, din il-Qorti tqis li għandha tiġi applikata d-diliġenza fil-ftuħ ta' kawżi ta' dan it-tip; speċjalment f'dan il-każ meta ċ-ċertifikat ta' dekontroll jitfa' dawl fuq ir-reġim applikabbli u seta' jiġi miksub faċilment qabel ma tressqet din l-istess kawża.

21. Tassew ma huwa ideali xejn li meta kawża tkun waslet għall-għotja tas-sentenza xi parti jew oħra jqajmu kwistjonijiet li dlonk jerġgħu jiftħu beraħ l-istadju tal-provi. Madankollu, fejn il-proċedura tippermetti din għandha tintuża sabiex l-azzjoni ssalva u b'hekk jiġu evitati spejjeż u ħela ta' ħin u riżorsi doppji.

22. L-artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta mhux intiż sabiex dak li jkun jagħmel azzjoni kif ġie ġie mbagħad juża l-istess artikolu biex

[16] 250/2021 – degretat 26 t'April 2022

jittenta jikkorreġi dik l-azzjoni u konsegwentement din il-Qorti tifhem it-tħassib tal-konvenuti. Madankollu f'kawżi ta' dan it-tip l-artikolu 175 tal-Kapitolu 12 ġie applikat sabiex issir korrezzjoni fin-numru tal-kapitolu tal-liġi li hu r-raġun legali applikabbli għal mertu.

23. Din il-Qorti tqis li preżentement kemm il-Kapitolu 69 u kemm il-Kapitolu 158 joffru protezzjoni lill-inkwilini li bdew jabitaw ġewwa l-fond residenzjali tagħhom qabel l-1995, u dak li jvarja bejn l-istess żewġ kapitoli huwa l-oriġini tal-kirja. Ikkonsidrat dan ma tqisx li n-natura tal-azzjoni tal-kawża odjerna ser tinbidel b'mod li jekk tissana n-nuqqas ser ikun hemm preġudizzju gravi għal partijiet l-oħra. Għall-ekonomija tal-ġudizzju l-appell tal-appellanti għandu jiġi milqugħ safejn dawn talbu li jiġi milqugħ ir-rikors mressaq minnhom ai termini tal-artikolu 175 tal-Liġijiet ta' Malta.

24. Din il-Qorti ma tqisx li għandha tkun hi li tiddetermina l-kawża fil-mertu, u dan anke tenut kont li l-konvenuti ma ressqux dawk l-eċċezzjonijiet sabiex jilqgħu għat-talbiet kif proposti li jkunu emendati u fuq kollox il-mertu qatt ma ġie trattat quddiem l-Ewwel Qorti.

Decide

25. Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-appell imressaq mill-appellanti u tħassar id-digriet tal-Ewwel Qorti ta' nhar l-24 ta' Jannar 2023 permezz ta' liema ċaħdet ir-rikors tal-appellanti mressaq

ai termini tal-artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement tħassar is-sentenza appellata u tordna li jsiru l-emendi mitluba mill-appellanti, filwaqt li tirrimanda lura l-atti quddiem l-Ewwel Qorti sabiex l-appellati jressqu l-eċċezzjonijet li jidher xieraq lilhom u jitkompla l-każ.

Tenut kont iċ-ċirkostanzi l-ispejjeż tal-appell ibatuhom l-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
ss