QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 27 ta' Mejju, 2024.

Numru 1

Rikors numru 363/22/1 ISB

Alfred Buhagiar, John Buhagiar, Emanuel Buhagiar, Carmel Buhagiar, Georgina Farrugia, Rita Galea, Maria Darmanin, Anthony Buhagiar, Grazio Buhagiar u Lucy Azzopardi u b'digriet tat-13 ta' Ġunju 2023 l-atti f'isem Alfred Buhagiar, John Buhagiar u Georgina Farrugia ġew trasfużi f'isem il-werrieta preżuntivi ċjoè Joseph Buhagiar, Lawrence Buhagiar, u Pius Buhagiar

v.

Alfred Darmanin, Mary Grace Darman u l-Avukat tal-Istat.

1. B'digriet mogħti fl-20 ta' Novembru 2023 il-Qorti Ċivili, Prim'Awla ċaħdet talba tal-atturi sabiex jinbidlu t-talbiet fir-rikors promotur, fis-sens li fejn hemm referenza għall-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jinbidel għall-Kap. 158.

2. Fl-4 ta’ Lulju 2022 l-atturi ppreżentaw kawża fejn talbu lill-Ewwel Qorti sabiex:

“1. Tiddikjara u Tiddeciedi li l-intimati Alfred Darmanin u Mary Grace Darmanin qieghdin izzommu l-fond riferut hawn fuq, ossia l-immobbli bin-numru sitta u tmenin (86), gewwa Tria Santa Domenica, Haz-Zabbar, Malta, bit-thaddim tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta b'lokazzioni in perpetwita.

2. Tiddikjara u Tiddeciedi illi ghar-ragunijiet fuq spjegati, u ghal dawk li ser jirrizultaw fil-provi, illi per konsegwenza tal-operazzioniji tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta ma nzammx bilanc u proporzion bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u ghaldaqstant tali ligijiet jivvjolaw id-drittijiet fundamentali. tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll numru 1 tal-Konvenzioni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 14 tal-Istess Konvenzjoni u kif ukoll fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzioni ta' Malta.

3. Tiddikjara u Tiddeciedi konsegwentement illi, id-dispozizzionijiet relevanti tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta, huma nulli u minghajr effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet.

4. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzioni tal-Kapitolu 69 u tal-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzion bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet viggenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' immobbli in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

5. Tiddikjara u Tiddeciedi li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-proprjeta de quo u l-kumpens dovut lilhom, per konsegwenza tal-operazzioni tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta, talli ma nammx bilanc u proporzion bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet viggenti ma tirriflettix is-suq u l-angas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni woll ai termini tal-Ligi.

6. Tillikwida l-kumpens u/jew danni li ghandhom jithallsu lir-rikorrenti ai termini tal-ligi, u tordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu dik is-somma hekk likwidata.

7. Taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.”

3. L-Avukat tal-Istat wieġeb *inter alia* li l-atturi għandhom jagħtu prova li għall-każ in eżami tapplika l-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69).

4. L-intimat Darmanin wieġeb *inter alia* li l-Kap. 69 ma japplikax għall-każ in eżami peress li l-kirja hi regolata mill-Kap. 158.

5. B'rikors preżentat fit-3 ta' Awwissu 2023 l-atturi talbu lill-qorti sabiex tordna korrezzjoni fir-rikors promotur u għamlu referenza għall-Artikolu 175 tal-Kap. 12. Spjegaw li:

> *"2. Fis-sbatax (17) ta' Novembru tas-ena elf disa' mija disgħa u tmenin (1989) in atti tan-Nutar Dotor Victor John Bisazza, l-esponenti akkwistaw is-subutile dominju temporanju tal-fond mertu ta' din il-kawża għaż-żmien rimanenti ta' wieħed u għoxrin (21) sena. Ladarba din il-konċessjoni subenitewtika ġiet ikkonvertita f'lokazzjoni protetta fis-sena elfejn u erba (2004), ċioe fi tmiem l-imsemmija konċessjoni subenfitewtika, bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kirja in kwistjoni tinsab regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kirja in kwistjoni tinsab regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta".*

6. It-talbiet ġodda li l-atturi jridu jressqu huma differenti biss in kwantu fir-rikors promotur għamlu referenza għall-Kap. 69 u l-Att X tal-2009, filwaqt li bl-imsemmi rikors talbu li r-referenza tkun għall-Kap. 158, Att XXVII tal-2018 li ġie sostitwit bl-Att XXIV tal-2021.

7. L-intimati Darmanin qalu li ser joqogħdu għad-deċiżjoni tal-Qorti filwaqt li l-Avukat tal-Istat oġġezzjona prinċipalment minħabba li jekk tintlaqa' t-talba ser tinbidel is-sustanza tal-azzjoni.

8. B'digriet mogħti fl-20 ta' Novembru 2023 l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talba u *inter alia* rraġunat:

> *"Illi materja identika ghal din gja giet trattata u deciza minn din il-Qorti kif preseduta fid-digriet minnha moghti nhar it-30 ta' Mejju 2022 fil-kawza Michelle Doreen Xuereb vs Avukat tal-Istat et (Rik.251/2020) u in il-Qorti thoss illi dak espress f'dak id-digriet huwa ugwalment applikabbli ghall-kaz odjern.*
>
> *Huwa ghalhekk illi l-konsiderazzjonijiet hemmek maghmula qed jigu hawnekk riprodotti. Dan qed jinghad peress illi mill-atti, jirrizulta car illi r-rikors odjern huwa mnebbah minn zball fir-rikors promotur illi r-rikorrenti ntebhu bih, aktarx meta huma stess (u hadd iehor) pprezentaw numru ta' dokumenti permezz ta' nota tal-14 ta' Lulju 2023, dokumenti illi ma jistghux ighidu illi ma setghux ikunu fil-pussess taghhom qabel ma resqu biex intavolaw dawn il-proceduri.*
>
> *Di piu`, fir-rikors hawnekk degretat, huma jaghmlu referenza ghall-kuntratt tas-17 ta' Novembru 1989, (kopja tieghu mhix in atti), u ma jittentawx jiggustifikaw ghaliex ma hadux konjizzjoni tieghu meta gew biex jintavolaw dawn il-proceduri.*
>
> ***Ikkunsidrat Ulterjament:***
>
> *Illi għall-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.*
>
> *Kienu konxji, u d-dokumentazzjoni tixhed dan, illi huma wirtu fond mikri ghand terzi, imma naqqsu milli jaraw verament x'kien qed jirregola dik ir-relazzjoni lokatizja bejnhom u bejn l-inkwilini.*
>
> *Illi b'referenza għad-digriet fl-ismijiet **Maria Busuttil vs l-Avukat ta' l-Istat et**[1], 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*

[1] 250/2021 – degretat 26 ta'April 2022

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.

Il-Qorti tqis illi jekk dan l-izball jigi ssanat kif mitlub, allura hi tkun qeghda taghti carte blanche sabiex rikorrent jintavola kawza minghajr id-debita preparazzjoni li dan jinhtieg u twassal biex tistultifika l-process tal-kitba illi l-ligi tal-procedura trid illi jsir b'attenzjoni u mhux bi traskuragni, fejn iva jigu koncessi tibdiliet jekk ikun necessarju u misthoqq, imma mhux meta jkun evidenti illi l-izball huwa frott traskuragni tar-rikorrenti.

Illi l-kuntratt tas-sena 1989 hawn fuq msemmi ċertament illi seta' jiġi ottenut qabel u in preparazzjoni għall-azzjoni intavolata. Li dan ma sarx, mhux zball fl-atti quddiem il-Qorti li jimmerita l-bidla, izda traskuragni u ghaggla zejda li wasslet biex il-kawza giet intavolata hazin fis-sustanza taghha.

Illi l-Artikolu 175(1) tal-Kap jagħti lill-Qorti d-diskrezzjoni li tordna korrezzjoni o meno – fil-kaz odjern, din il-Qorti ma thossx illi ghandha tezercita d-diskrezzjoni a favur ir-rikorrenti u/jew min jitlobha meta jirriżulta ċar illi l-iżball huwa biss frott ta' traskuraġni u/jew nuqqas ta' preparazzjoni bażika u serja li l-Qorti tippretendi illi jsir qabel ma jigu intavolati proċeduri legali.

Il-Qorti tqis illi ma għandux ikun aċċettat illi hija tintuza sabiex parti jew oħra tippreżenta atti kif ġie ġie, mbagħad hemm il-'cushion' tal-Artikolu 175(1) - aktar u aktar meta bil-korrezzjonijiet mitluba jista' jkun qed jinbidel is-sustanza ta' l-azzjoni."

9. B'rikors preżentat fid-19 ta' Frar 2024 l-atturi appellaw wara li b'digriet mogħti fit-12 ta' Frar 2024 l-Ewwel Qorti tathom permess. Filwaqt li l-intimati Darmanin wieġbu li joqgħodu għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti , l-Avukat tal-Istat ta raġunijiet għalfejn din il-Qorti għandha tiċħad l-appell.

<u>Konsiderazzjoni</u>.

10. Fil-proċess hemm il-kuntratt li l-atturi għamlu referenza għalih fir-rikors li bih talbu l-korrezzjoni (fol. 15). Ma jirriżultax li l-ġenituri tal-atturi

kienu parti għal dak il-kuntratt. Fih jingħad li ċertu Privitelli ttrasferew lill-intimati Darmanin *"s-subutili dominju temporanju"* taż-żmien li kien fadal ta' 21 sena li bdew mid-19 ta' Awwissu 1983, u soġġett għall-kondizzjonijiet tal-kuntratt ta' subenfitewsi tad-19 ta' Awwissu 1983 pubblikat min-nutar Carmelo Lia.

11. Però għall-finijiet ta' din id-deċiżjoni dak li hu rilevanti hi t-talba għall-korrezzjoni fir-rikors li bih l-atturi fetħu l-kawża. Kwistjonijiet dwar il-meritu jiġu deċiżi fis-sentenza li għad trid tagħti l-Ewwel Qorti.

12. Il-Qorti tifhem u tapprezza r-raġunament tal-Ewwel Qorti li wassalha biex tiċħad it-talba. Dawn il-kawżi tant saru komuni u mezz faċli biex sidien il-kera jirkupraw eluf ta' ewro kera li jkunu tilfu matul is-snin fejn il-kwistjoni tkun prinċipalment dwar l-ammont ta' kumpens li sid il-kera għandu jirċievi bħala kumpens, li kemm-il darba qiegħed jiġri li sidien il-kera u l-avukati jonqsu milli jagħmlu dak li suppost kull attur u avukat għandu jagħmel qabel tinfetaħ kawża. Ir-riċerka tal-fatti għandha ssir qabel tiġi preżentata l-kawża. L-għaġla bla bżonn qiegħda toħloq inċidenti ta' din ix-xorta li faċilment jiġu evitati.

13. Madankollu, din il-Qorti diġà kellha kawżi ta' din ix-xorta fejn awtorizzat li tinbidel ir-referenza għal-liġi speċjali tal-kera li kienet tapplika għall-każ li kellha quddiemha, u dan ukoll fi stadju ta' appell. Wara kollox,

irrispettivament jekk għall-kirja protetta japplikax il-Kap. 69 jew Kap. 158, il-kwistjoni tibqa' dwar il-protezzjoni li l-liġi speċjali kienet tagħti lill-inkwilin filwaqt li sid il-kera jkun qiegħed jirċievi kera baxxa wisq u ma kellux il-mezzi legali sabiex jitlob żieda fil-kera li jkun xieraq. Fis-sustanza l-kwistjoni hi dwar kirja, bid-differenza tkun kif tnisslet il-kirja. L-Avukat tal-Istat tant jafu dan li f'paragrafu 7 tat-tweġiba għar-rikors tal-atturi li bih fetħu l-kawża, qal:

> ".... B'analoġija mal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 illi jirrigwardaw il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi l-ġodda li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 li jirregolaw kirjiet regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom għan in grosso mod identiku......"

14. Inoltre, f'dan il-każ instemgħu xi provi u l-Qorti inkarigat perit tekniku sabiex tagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond u ppreżentat ir-rapport u saħansitra ġie pubblikat. Hu fatt ukoll li l-istadju tal-provi għadu ma ngħalaqx. X'aktarx ukoll li jekk din il-Qorti tiċħad l-appell, il-kwistjoni mhux ser tieqaf hawn irrispettivament jekk l-atturi jċedux il-kawża jew tingħata sentenza mill-Ewwel Qorti. Dan iwassal għall-iktar spejjeż u trapass ta' żmien bla bżonn.

15. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti tqis li jkun floku li ssir il-korrezzjoni mitluba.

Deċiżjoni.

Għal dawn il-motivi, tilqa' l-appell u tħassar id-digriet mogħti mill-Ewwel Qorti fl-20 ta' Novembru 2023 u tilqa' t-talba tal-atturi magħmula bir-rikors

fit-3 ta' Awwissu 2023. B'dan li l-intimati għandhom jingħataw l-opportunità wkoll li jibdlu t-tweġiba li ppreżentaw.

Tordna li l-atti jintbgħatu lura lill-Ewwel Qorti sabiex issir il-korrezzjoni mitluba u jissokta s-smigħ tal-kawża.

L-ispejjeż kollha relatati mad-digriet appellat, inkluż id-digriet tat-12 ta' Frar 2024, u ta' din id-deċiżjoni huma kollha a karigu tal-atturi ġialadarba kien in-nuqqas tagħhom li wassal għal dan.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da