QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 10 ta' Ġunju, 2024.

Numru 6

Rikors numru 344/22/1 LM

Marcus Scicluna Marshall u Romina Scicluna Marshall

v.

L-Avukat tal-Istat

1. Ir-rikorrenti appellaw minn digriet mogħti mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Jannar 2023 li bih ċaħdet it-talba tagħhom għall-korrezzjoni, u kif ukoll mis-sentenza tal-istess Qorti tal-15 ta' Settembru 2023 li biha ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti dwar allegat ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["il-Konvenzjoni"], u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] marbut mal-protezzjoni li l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] u l-Artikolu

1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili ["Kap. 16"] jagħtu lill-inkwilin Joseph Portelli, illum mejjet, sabiex b'kera baxxa, ikompli jikri u jgħix fil-fond Flat 18, Balluta Buildings, San Ġiljan.

Preliminari

2. Fir-rikors promotur, ippreżentat fit-23 ta' Ġunju 2022, il-fatti li wasslu għall-proċeduri tal-lum ġew imfissra hekk:

> *"1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond Flat 18, Balluta Buildings, San Ġiljan u dana kif ħa jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*
>
> *2. Illi r-rikorrenti, permezz ta' kuntratt tal-erbatax (14) ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija tlieta u sittin (1963), kif ħa jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, kien ikkonċeda l-fond b'titolu ta' kera versu l-ħlas ta' €186.34, lil Joseph Portelli, illum mejjet.*
>
> *3. Illi sa mill-mewt ta' Joseph Portelli, il-fond imsemmi huwa vakanti u ilu hekk sa mit-tletin (30) ta' Ġunju tas-sena elfejn u tmienja (2008).*
>
> *4. Illi minkejja li din il-kirja kienet tiskadi minn sena għal sena, Joseph Portelli kien jirrisjedi fil-fond in kwistjoni permanentement bħala inkwilin u dana bis-saħħa tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta".*

3. Ir-rikorrenti sostnew illi, bil-protezzjoni li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 taw lill-inwilin Portelli sabiex minn sena għal sena jkompli jokkupa l-imsemmi fond b'titolu ta' kera versu kera sproporzjonata li ma żammet ebda bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u l-għan pubbliku, huma ġarrbu ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u bl-Artikolu 37

tal-Kostituzzjoni. Talbu għalhekk lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex:

> *"1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u/jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*
>
> *2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni fil-passat tal-fond Flat 18, Balluta Buildings, San Ġiljan, a favur Joseph Portelli, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari iżda mhux limitatament għall-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u liġijiet oħra viġenti iledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*
>
> *3. Tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;*
>
> *4. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkrejat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma rriflettitx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni;*
>
> *5. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;*
>
> *6. Tikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.*
>
> *Bl-ispejjeż"*

4. Permezz ta' risposta preżentata fit-8 ta' Awwissu 2022[1] l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi r-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti

[1] Fol. 79.

kemm dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond inkwisjtoni u kif ukoll dwar il-ftehim tal-kirja flimkien ma' prova konvinċenti li l-istess kienet tabilħaqq regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-mertu, ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti fil-fatt u fid-dritt b'dan illi, jekk din il-Qorti ssib ksur, dan għandu jkun limitat bejn it-30 ta' April 1987 sat-30 ta' Ġunju 2008 meta l-inkwilin ivvaka l-fond.

5. Fid-9 ta' Novembru 2022[2] ir-rikorrenti ppreżentaw rikors u ddikjaraw illi waqt li kienu qegħdin iħejju l-provi rriżultalhom li fl-14 ta' Diċembru1963 l-awtur tagħhom kien ta l-fond lill-intimat Portelli b'enfitewsi temporanja għall-perjodu ta' sbatax-il sena b'seħħ mill-1 ta' Jannar, 1964. Meta skadiet l-enfitewsi, l-intimat kompla jokkupa l-fond b'kirja taħt l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"] u mhux bil-Kap. 69 kif premess fir-rikors promotur. Talbu għalhekk lill-Qorti:

> *"tordna s-sostituzzjoni tal-kliem "Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta" fir-raba' u s-seba' paragrafi tal-premessi kif ukoll fit-tieni, u r-raba' talba tar-rikors promotur, għal "Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, hekk kif emendat bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979", kif ukoll illi tordna is-sostituzzjoni tal-frażi "b'titolu ta' kera versu l-ħlas ta' €186.34" li għandha tinbidel fil-frażi "b'titolu ta' emfitewsi versu l-ħlas ta' Lm80" fit-tieni paragrafu tal-premessi."*

6. Permezz ta' tweġiba ppreżentata fil-21 ta' Novembru 2022[3] l-Avukat tal-Istat oġġezzjona għaliex jekk tintlaqa' t-talba kien ser jinbidel il-mertu tal-kawża.

[2] Fol. 9.
[3] Fol. 126 *et seq*.

7. B'digriet mogħti fil-11 ta' Jannar 2023[4] ["id-digriet appellat], l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talba għall-korrezzjoni għaliex:

> *"Tqis illi t-tibdil mitlub li jsir mir-rikorrenti fir-rikors promutur, jbiddel fis-sustanza l-azzjoni, tant li ser ikun jirrikjedi li jerġgħu jinfetħu l-proċeduri bil-miktub f'din il-kawża, u li jinbidlu l-eċċezzjonijiet tal-intimat fuq il-mertu tal-kawża.*
>
> *Tqis ukoll illi l-fatti li abbażi tagħhom qiegħed jintalab it-tibdil mir-rikorrent fir-rikors promutur, kienu jirriżultaw u setgħu jiġu konstatati faċilment mir-rikorrent meta ġie ppreżentat ir-rikors promotur."*

8. B'sentenza mogħtija fil-15 ta' Settembru 2023 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *"1) Tilqa' il-parti (b) tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu; u*
>
> *2) Tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.*
>
> *Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu fl-intier tagħhom mir-rikorrenti."*

9. Sa fejn rilevanti għal dan l-appell ir-raġunament tal-Ewwel Qorti kien dan:

> *"9. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, fejn jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iressqu prova tal-allegat ftehim tal-kirja, u li din hija soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jissottometti li l-azzjoni odjerna għandha tfalli għaliex irriżulta biċ-ċar li r-relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-inkwilin Joseph Portelli ma kinitx waħda ta' kirja, iżda li l-fond kien soġġett għal konċessjoni enfitewtika. Wara li jiċċita dak li ntqal minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta f'okkażjonijiet oħra, l-intimat Avukat tal-Istat jiddikjara li huwa mhuwiex ser jgħaddi sabiex jagħmel is-*

[4] Fol. 130.

sottomissjonijiet tiegħu dwar l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ġaladarba rriżulta li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 mhumiex applikabbli għall-kirja in kwistjoni

10. Il-Qorti tagħraf li m'hemmx dubju li r-rikorrenti mhumiex qegħdin jikkontestaw il-fatt li l-Ordinanzi dwar il-Kera mhumiex applikabbli fir-rigward tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Saħansitra kienu huma stess li kif ingħad aktar lura, ippreżentaw rikors b'talba sabiex jikkorreġu l-iżball tagħhom fir-rikors promotur. Fid-dawl ta' dak li jiddisponi għalih b'mod ċar u inekwivoku l-artikolu 5 tal-Kap. 158, il-Qorti tgħid li t-talbiet tar-rikorrenti kif imsejsa fuq il-Kap. 69 ma jistgħux jirnexxu, u għalhekk tirriżulta ġustifikata l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat. Stante li l-imsemmija eċċezzjoni ġaladarba milqugħa ġġib fix-xejn it-talbiet tar-rikorrenti, din il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat."

<u>L-Appell</u>

10. Ir-rikorrenti appellaw b'rikors ippreżentat fil-5 ta' Ottubru 2023 fejn ilmentaw li:-

10.1. B'referenza għad-<u>digriet tal-11 ta' Jannar 2023</u> ilmentaw li l-Ewwel Qorti żbaljat meta kkonkludiet illi l-korrezzjoni li talbu ser twassal għat-tibdil tas-sostanza tal-azzjoni u l-eċċezzjonijiet fil-mertu. Jisħqu li l-korrezzjoni setgħet issir skont l-Artikolu 175 tal-Kap. 12 u għalhekk kellha tiġi awtorizzata għaliex bis-saħħa tal-Artikolu 5(2) tal-Kap. 158:

"10. Illi r-relazzjoni ġuridika bejn ir-rikorrenti u l-predeċessuri fit-titolu tagħhom kienet, fiż-żmien relevanti relattivament għall-mertu tar-rikors kostituzzjonali u ċioe bejn l-1987 u l-2008, tabilħaqq waħda ta' kirja li għaliha jgħoddu d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, għalkemm kif osservat l-Ewwel Onorabbli Qorti, il-fond in kwistjoni kien oriġinarjament soġġett għal kuntratt ta' emfitewsi, b'effett mis-sena 1963 għal sbatax-il sena, li permezz tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, hekk kif emendat bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, saret kirja protetta, kif fil-fatt diġa' jirriżulta mill-provi prodotti quddiem l-Ewwel Onorabbli Qorti.

> *...*
>
> *12. Illi għalhekk, m'hemmx dubju li fil-mument li r-relazzjoni ġuridika bejn is-sidien u ċ-ċenswalista ġiet konvertita għal waħda ta' kirja, b'effett tal-Att XXIII tal-1979, id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kienu applikabbli u baqgħu applikabbli fiż-żmien rilevanti li għalih, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu kumpens għal leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom."*

10.2. Kwantu għas-sentenza appellata tal-15 ta' Settembru 2023, ir-rikorrenti jtennu li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata fl-interpretazzjoni li tat lill-Artikolu 5 tal-Kap. 158. Indipendetement minn hekk iżda, jargumentaw li l-Ewwel Qorti kellha tillimita ruħha tilqa' l-eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat u tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-każ u mhux tiċħad it-talbiet.

11. Finalment ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex filwaqt li tħassar u tannulla kemm id-digriet tal-11 ta' Jannar 2023 u s-sentenza appellata tal-15 ta' Settembru 2023, tiddeċiedi minflok billi:

> *"tiddeċiedi l-kawża fil-mertu jew, fil-każ ma tilqax it-talbiet suesposti, tvarja s-sentenza tal-15 ta' Settembru 2023 billi tiddikjara li l-Ewwel Onorabbli Qorti ma kellhiex tiċħad it-talbiet rikorrenti imma tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kawża, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat Avukat tal-istat."*

12. Permezz ta' risposta ppreżentata fit-12 ta' Ottubru 2023 l-Avukat tal-Istat wieġeb li l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Konsiderazzjonijiet.

L-Aggravji

13. Id-digriet appellat, tal-11 ta' Jannar 2023, jirreferi għat-talba li r-rikorrenti ressqu fid-9 ta' Novembru 2022 sabiex il-Qorti tordna:

(i) is-sostituzzjoni tal-kliem *"Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta"* fir-raba' u s-seba' paragrafi tal-premessi kif ukoll fit-tieni, u r-raba' talba tar-rikors promotur, għal *"Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, hekk kif emendat bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979"*; kif ukoll

(ii) is-sostituzzjoni tal-frażi "*b'titolu ta' kera versu l-ħlas ta' €186.34"* bil-frażi *"b'titolu ta' emfitewsi versu l-ħlas ta' Lm80"* fit-tieni paragrafu tal-premessi.

14. Dan minħabba l-fatt li waqt il-kawża r-rikorrenti qalu li saru jafu li l-inkwilin Portelli kien beda jokkupa l-fond b'enfitewsi temporanja u allura, meta skada l-istess, kompla jokkupah bis-saħħa tal-Kap. 158 kif issemma fl-iskrittura li saret fit-22 ta' Diċembru 1981. Ippremettew għalhekk illi:

> *"għal din ir-raġuni, l-esponenti jridu jikkontestaw il-kostituzzjonalità tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, hekk kif emendat bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, minflok id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta"*

15. Però issa fir-rikors tal-appell ir-rikorrenti qegħdin isostnu li bis-saħħa tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158, il-kirja hi regolata mill-Kap. 69 u għalhekk il-bidla li talbu kienet biss waħda kożmetika li tolqot il-premessi tar-rikors promotur. Fih innifsu dan juri l-istat ta' konfużjoni li jinsabu fih ir-rikorrenti b'nuqqas ta' konsistenza.

16. F'kull każ il-qorti ma tifhimx x'rilevanza għandu l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 li japplika għal djar imneħħija mill-kontroll. Dan meta mid-dokumenti esebiti mir-rikorrenti bin-nota ppreżentata fid-9 ta' Novembru 2022, jirriżulta illi l-fatti kienu dawn:

16.1. Fl-14 ta' Diċembru 1963 il-fond ingħata b'enfitewsi temporanja lil Joseph Portelli għal sbatax-il sena[5] bi ħlas ta' Lm80 fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem mill-1 ta' Jannar 1964. L-enfitewsi skadiet fl-aħħar tas-sena 1980.

16.2. Fit-22 ta' Diċembru 1981, saret skrittura[6] li fiha jingħad li Joseph Portelli baqa' jokkupa l-fond b'kera skont id-'*Decontrol Ordinance of the 14th August, 1979'.* Għal sidien il-kera deher Vincent Curmi, fl-iskrittura deskritt bħala *'Manager of Scicluna Estates and an administrator of the Estate of Markiz John Scicluna'*. Il-partijiet ftehmu

[5] Fol. 94.
[6] Fol. 98.

li Portelli jibqa' jokkupa l-istess b'titolu ta' kera skont Kap. 158 soġġett għal diversi kondizzjonijiet fosthom:

> *"for a period of one year to be reckoned from the 1st January 1981 at a yearly rent of one hundredsixty pounds payable at the office of Scicluna Estates half-yearly in advance".*

16.3. Fl-affidavit[7] ir-rikorrent qal li huma sidien ta' nofs indiviż kull wieħed tal-fond, u dan bis-saħħa ta' kuntratt ta' diviżjoni pubblikat fis-17 ta' Marzu 2016. Jissemma li l-kumpless Balluta Buildings jikkonsisti f'21 appartament u 14-il garaxx u nbnew mill-Markiż John Scicluna fuq art li kien xtara fil-31 ta' Marzu 1926. Jingħad ukoll li kien ta b'donazzjoni l-proprjetà lill-erbat itfal tiegħu (Joseph, Patrick, Corinne Ramsay u Mignon Marshall) u dan permezz ta' kuntratt tal-4 ta' Marzu 1948, f'sehem ta' ¼ kull wieħed. Fl-att jingħad ukoll li sussegwentement b'att tal-4 ta' Frar 2000 il-proprjetà kienet assenjata lill-patrimonju tal-mejjet Markiż John Scicluna u l-eredi futuri tiegħu. Però ma jirriżultax li kopja tal-att tal-4 ta' Frar 2000 kien esebit mir-rikorrenti.

17. Skont il-provi li hemm fl-atti l-protezzjoni li l-liġi tat lill-inkwilin Portelli kienet minħabba l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 u mhux l-Artikolu 5.

---

[7] Fol. 8

18. Stabbilit li f'kull każ il-liġi applikabbli hija l-Kap. 158, irid jiġi kkunsidrat jekk l-Ewwel Qorti kellhiex tawtorizza l-bidla mitluba mir-rikorrenti.

19. Minkejja li l-Kap. 69 u l-Kap. 158 japplikaw f'ċirkostanzi differenti, it-tnejn li huma kienu jimponu fuq sidien kirja protetta bi ħlas ta' kera baxxa u mhux magħruf meta sid il-kera ser jieħu lura ħwejġu diment li l-kirja tibqa' tiġġedded bis-saħħa tal-liġi. Huwa proprju dak il-qofol tal-ilment tar-rikorrenti. Għalhekk, is-sostanza tal-azzjoni mhix ser tinbidel billi fir-rikors promotur kull referenza għall-Kap. 69 tiġi sostitwita b'referenza għall-Kap. 158 kif emendat bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979[8]. Tant hu hekk illi fil-ġurisprudenza, il-prinċipji bażiċi dwar ilmenti ta' din ix-xorta spiss jiġu kkwotati u applikati fil-kuntest taż-żewġ liġijiet.

20. Verament li jista' jkun hemm xi konsiderazzjonijiet partikolari li jiddependu fuq id-deteriminazzjoni ta' liema Ordinanza minnhom hija applikabbli. Iżda fit-tweġiba tiegħu għat-talba għall-korrezzjoni[9] l-Avukat tal-Istat imkien ma jsemmi xi eċċezzjoni partikolari li, f'każ ta' korrezzjoni, kienet se tbiddel radikalment in-natura tal-azzjoni. Inħela biss f'argumenti dwar ostakoli proċedurali, u dan bla bżonn.

---

[8] Ara wkoll f'dan is-sens **Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat et** deċiża minn din il-Qorti fl-14 ta' Diċembru 2022; **Carmel Mangion et v. L-Avukat tal-Istat et** deċiża minn din il-Qorti fid-29 ta' Marzu, 2023

[9] Fol. 126 *et seq*.

21. L-Avukat tal-Istat lanqas ma jsemmi xi prova oħra li ried jagħmel f'każ li tintalqa' t-talba tar-rikorrenti. Mill-provi ma kien ser jinbidel xejn, inkluż l-istima tal-perit tekniku nkarigat mill-Ewwel Qorti.

22. Meqjus dan kollu, filwaqt li l-Qorti taqbel mal-Ewwel Qorti inkwantu osservat illi r-rikorrenti setgħu faċilment ivverifikaw il-fatti qabel ippreżentaw dawn il-proċeduri, mhijiex tal-fehma li t-tibdil mitlub mir-rikorrenti jfisser tibdil radikali fis-sostanza tal-azzjoni.

23. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti hi tal-fehma li l-Ewwel Qorti kellha tilqa' t-talba tar-rikorrenti għall-korrezzjoni.

24. Is-sentenza appellata tistrieħ fuq il-konklużjoni tal-Ewwel Qorti li r-rikorrenti ma ġabux prova li l-kirja kienet regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (eċċezzjoni 1(b)). Skont l-Ewwel Qorti:

> *'fid-dawl ta' dak li jiddisponi għalih b'mod ċar u inekwivoku l-artikolu 5 tal-Kap. 158 ... it-talbiet tar-rikorrenti kif imsejsa fuq il-Kap. 69 ma jistgħux jirnexxu, u għalhekk tirriżulta ġustifikata l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.'*

25. Il-qorti terġa' ttenni li għall-każ in eżami l-kirja ġiet fis-seħħ b'applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 u mhux l-Artikolu 5. Kirja li hi protetta skont dik il-liġi. Għaldaqstant, tilqa' wkoll l-aggravju dwar is-sentenza appellata.

26. Il-qorti ser tibgħat l-atti lura lill-Ewwel Qorti biex tikkunsidra u tiddeċiedi dwar il-kumplament tal-eċċezzjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti. Dan ukoll meħud inkonsiderazzjoni li fin-nota ta' sottomissjonijiet l-Avukat tal-Istat għamilha ċara li peress li l-Kap. 69 ma japplikax għall-każ in eżami, *"7..... l-esponent m'huwiex ser jagħmel sottomissjonijiet dwar l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali u dwar ir-relazzjoni tal-perti maħtur mill-Qorti"*. Wieħed irid jiftakar li f'dak l-istadju kien għad hemm fis-seħħ id-digriet li tat l-Ewwel Qorti li bih ċaħdet it-talba tar-rikorrenti għall-korrezzjoni fir-rikors promotur. Għalhekk ikun xieraq li issa li dak id-digriet ser jitħassar u ssir il-korrezzjoni mitluba mir-rikorrenti, l-Avukat tal-Istat ikollu l-opportunità li jagħmel sottomissjonijiet dwar l-eċċezzjonijiet l-oħra u l-mertu.

<u>Deċiżjoni</u>.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tar-rikorrenti sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tħassar:

i. Id-digriet tal-11 ta' Jannar 2023 u tilqa' t-talba magħmula bir-rikors tad-9 ta' Novembru 2022. Għalhekk tordna lir-Reġistratur sabiex jagħmel il-korrezzjoni meħtieġa fir-rikors promotur.[10]

[10] Ara talba a fol. 91 tar-rikors.

ii. Is-sentenza appellata u minflok tiċħad l-eċċezzjoni 1(b) tal-Avukat tal-Istat.

Spejjeż taż-żewġ istanzi jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Tordna li l-atti tal-kawża jintbagħtu lura quddiem l-Ewwel Qorti sabiex tissokta bis-smigħ tal-kawża.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm